

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

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



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

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank



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

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401.
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
(CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs
EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)
No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/1401
Monto Total de Oferta Global considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales
Ps. \$32,816,400,000.00 M.N.

Oferta Pública de CBFIs sin expresión de valor nominal que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 800,400,000 (ochocientos millones cuatrocientos mil) CBFIs (considerando 104,400,000 (ciento cuatro millones cuatrocientos mil) CBFIs objeto de la opción de sobreasignación y 116,000,000 (ciento dieciséis millones) de CBFIs Adicionales). Los recursos que se obtengan de esta Emisión serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar primordialmente inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento, mismas que serán parte de la fuente de las Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, previa aprobación de la CNBV, realizar nuevas Emisiones de CBFIs. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto, ya sea en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Monto Total de la Oferta Global: Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación. Ps. \$28,536,000,000.00 (veintiocho mil quinientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$32,816,400,000.00 (treinta y dos mil ochocientos dieciséis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

Monto Total Ofertado en México: Ps. \$7,926,666,653.00 (siete mil novecientos veintiséis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación. Ps. \$9,512,000,000.00 (nueve mil quinientos doce millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$10,938,800,000.00 (diez mil novecientos treinta y ocho millones ochocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

Monto Total Ofertado Internacionalmente: Ps. \$15,853,333,347.00 (quince mil ochocientos cincuenta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación. Ps. \$19,024,000,000.00 (diecinueve mil veinticuatro millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$21,877,600,000.00 (veintidós mil ochocientos setenta y siete millones seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

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

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

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

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

Administradores: FI Management, S.C., FI Controladora de Activos, S.C., Jumbo Administración, S.A.P. de C.V., Finsa Holding, S.A. de C.V. y Hines Interests, S.A. de C.V.

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

Intermediarios Colocadores en México: Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1401, de fecha 10 de enero de 2011 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según consta en la escritura pública 115/636 de fecha 10 de enero de 2011 otorgada ante el Lic. Gerardo Correa Etcheberry notario 89 del D.F.

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 de los Bienes Fideicomitados: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta por 405 Propiedades, los Derechos de Arrendamiento de una Propiedad y los Derechos de Arrendamiento derivados de una concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario, para sumar 407 Propiedades en arrendamiento, en las cuales se tenían 417 Operaciones diversificadas por: (i) tipo de inmueble (22 industriales, 275 comerciales, y 70 oficinas); (ii) ubicación geográfica (31 entidades federativas); y (iii) de inquilinos (aproximadamente 2,300 inquilinos y 4,238 Contratados de Arrendamiento de diversas industrias y sectores). El GLA de estas Propiedades asciende a aproximadamente 5,246,640 metros cuadrados, y al 31 de marzo de 2014 reportó una tasa de ocupación de 95.2%.

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

Clave de Pizarra: FUNO 11.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Inversiones en Bienes Inmuebles: El Fiduciario del Fideicomiso invertirá los recursos obtenidos de la Emisión en Inversiones Permitidas y primordialmente en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Emisor ofrece para suscripción y pago de 193,333,333 (ciento noventa y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta en México"). Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") (U.S. Securities Act of 1933; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S (Regulation S) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 386,666,667 (trescientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y siete) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales) (la "Oferta Internacional"). Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México y los CBFIs materia de la Oferta Internacional se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con los Intermediarios Colocadores en México y Agente de Sindicación, los "Intermediarios Colocadores"). El monto de la Oferta Global es de Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de Ps. \$28,536,000,000.00 (veintiocho mil quinientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$32,816,400,000.00 (treinta y dos mil ochocientos dieciséis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 34,800,000 (treinta y cuatro millones ochocientos mil) CBFIs (la "Opción de Sobreasignación en México") y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 69,600,000 (sesenta y nueve millones seiscientos mil) CBFIs (la "Opción de Sobreasignación Internacional"), opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. Asimismo, el Emisor podrá colocar como parte de la Oferta Global 116,000,000 (ciento dieciséis millones) de CBFIs Adicionales. Ver la sección "Plan de Distribución" del Prospecto. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la opción de sobreasignación, se colocarán entre el público un total de 104,400,000 (ciento cuatro millones cuatrocientos mil) CBFIs adicionales, que representarán hasta el 15% (quince por ciento) de los CBFIs de la Oferta Global.

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

Coordinador Global Conjunto de la Oferta e Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Global Conjunto de la Oferta e Intermediario Colocador Líder



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

Coordinador Local de la Oferta e Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Colocador Líder



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

EVERCORE

Evercore Partners México, S. de R.L.

Los CBFIs que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2014-018 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

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

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

México, D.F., a 11 de junio de 2014.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/106789/2014, de fecha 6 de junio de 2014.

AVISO IMPORTANTE

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

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Usted podrá identificar las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “espera”, “predice”, “potencial” o palabras similares; o el negativo de esas palabras y frases. Usted también podrá identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategia, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por riesgos y situaciones, actos o hechos inciertos que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que nuestros resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- cómo emplearemos los recursos netos derivados de esta Emisión;
- nuestro negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras Rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño y situación económica de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México, incluyendo la Cartera R15;
- nuestra capacidad para expandirnos con éxito hacia nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para dedicarnos con éxito a la construcción de inmuebles;
- nuestra capacidad para arrendar o vender cualquiera de nuestras Propiedades;
- los tiempos para adquirir propiedades;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, las condiciones generales económicas y políticas, particularmente en México;
- el efecto de cambios en principios contables, la intervención de autoridades administrativas, normas gubernamentales y políticas monetarias o fiscales en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;
- cambio en las tasas de interés;
- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;
- nuestra capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones vigentes y futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones;
- modificaciones a las leyes, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar las operaciones de nuestros Bienes Inmuebles;

- los términos de la Legislación Aplicable que nos afecta y la interpretación de esa legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a la FIBRA, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- modificaciones a las leyes, falta de obtención de licencias como las de zonificación y otras cuestiones administrativas que pudieran afectar nuestras operaciones inmobiliarias;
- modificaciones a las leyes fiscales o regulaciones que pudieran afectar nuestro régimen fiscal o tratamiento así como el de nuestros Tenedores;
- nuestra capacidad para mantener nuestra calidad como FIBRA;
- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar nuestro régimen o tratamiento fiscal o el de nuestros Tenedores; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las expuestas bajo el encabezado “Factores de Riesgo” del mismo.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos y podrían cambiar como resultado de muchos eventos o factores, los cuales no conocemos en su totalidad. Algunos de estos factores se describen en las secciones identificadas bajo los siguientes encabezados “Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones” y “Negocios y Propiedades”. Si ocurriera algún cambio, nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de los expresados en nuestras expectativas sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor en la fecha en que se efectuaron. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos, y no nos es posible predecir esos eventos o saber cómo nos podrían afectar. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente cualquier declaración sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios o modificaciones en la Legislación Aplicable.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO DE FIBRA UNO

Información Financiera

Este Prospecto incluye (i) los Estados Financieros Auditados, (ii) los Estados Financieros Parciales y (iii) los Estados de Propósito Especial por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2013 para las siguientes Propiedades:

- (a) **Cartera Apolo:** las Propiedades de la Cartera Apolo (excluyendo aquellas en desarrollo), indicadas en los Estados de Propósito Especial cuyos titulares eran: (i) México Retail Properties Fund I, S. de R.L. de C.V. o MRP I; (ii) México Retail Properties Venture II, LP, o MRP II; y (iii) México Retail Properties Venture III, LP o MRP III.
- (b) **Cartera Vermont:** las Propiedades en la Cartera Vermont, indicadas en los Estados de Propósito Especial cuyos titulares eran: (i) FW Industrial Portfolio III, S. de R.L. de C.V., FW Industrial Partners I, S. de R.L. de C.V., FW Industrial Partners II, S. de R.L. de C.V., FW Industrial Partners III, S. de R.L. de C.V. y FW Industrial Partners V, S. de R.L. de C.V. (todas conjuntamente, FINSA I); (ii) Finsa II Matamoros, S. de R.L. de C.V., Finsa II México, S. de R.L. de C.V., Finsa II Monterrey, S. de R.L. de C.V., Finsa II Reynosa, S. de R.L. de C.V. y Finsa II Saltillo, S. de R.L. de C.V. (todas conjuntamente, FINSA II); y (iii) Desarrollos Industriales Omega, S. de R.L. de C.V., Finsa III Morelos, S. de R.L. de C.V., Finsa Selective Assets, S. de R.L. de C.V. y Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V. (todas conjuntamente, FINSA III).

Nos referimos conjuntamente a los Estados Financieros Auditados, los Estados Financieros Parciales y los Estados de Propósito Especial, como los “Estados Financieros”.

Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Parciales han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera, o IASB por sus siglas en inglés, que difieren en algunos aspectos significativos de los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos, o “US GAAP”.

Los Estados de Propósito Especial fueron preparados bajo bases de preparación especial, para dar cumplimiento a los requerimientos de la CNBV. Los gastos operativos excluyen ciertos rubros que tendrán un impacto en las operaciones futuras de las propiedades y en nuestros futuros resultados de operación, y consisten en depreciación, impuestos e intereses, entre otros. Por esta razón, los Estados de Propósito Especial no tienen como intención ser una presentación completa de los ingresos y gastos de nuestras Propiedades, ni ser representativos de las operaciones actuales por el período presentado o futuras.

Para mayor información respecto a riesgos relacionados con nuestros requerimientos de presentación de información financiera, favor de ver sección “Factores de Riesgo - Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente”, del presente Prospecto.

Información Financiera Proforma

Adicionalmente, este Prospecto incluye nuestros estados financieros proforma combinados no auditados al 31 de diciembre de 2013. La información proforma está basada en información financiera histórica de cada entidad y por los períodos que se mencionan, y reflejan ciertos ajustes relacionados con la oferta y venta de los Senior Notes el 30 de enero de 2014, así como a ciertas adquisiciones durante dichos períodos como sigue: (i) con respecto al estado de posición financiera condensada proforma no auditado, la oferta y venta de los Senior Notes, el prepago de deuda bancaria, las cuales se registraron como si dichas operaciones hubieran sido efectuadas el 31 de diciembre de 2013; y (ii) con respecto a los estados de resultados integral consolidados condensados proforma, los ajustes proforma reflejan (x) la adquisición de la

Cartera Apolo y la Cartera Vermont; (y) la venta de Certificados de Deuda así como los Senior Notes; y (z) el prepago de deuda bancaria, como si cada uno de dichos eventos hubiera ocurrido el 1° de enero de 2013.

Información sobre Divisas

A menos que se establezca de otra manera, las referencias en este Prospecto a “Pesos” o “Ps. \$” serán a Pesos Mexicanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos; las referencias a “Dólares” o “EUA\$” serán a Dólares Estadounidenses, moneda de curso legal de Estados Unidos de América.

Información sobre la Industria y el Mercado

La información sobre el mercado y demás información estadística que se emplea en este Prospecto, se basa generalmente en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes realizados por firmas de investigación del mercado y en otras fuentes independientes publicadas. Algunos datos también se basan en nuestros estimados, los cuales se derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. Aunque consideramos que esas fuentes son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información y no podemos garantizar su precisión o que la misma sea completa.

Información Adicional Presentada

Cuando nos referimos a conceptos de nuestra Cartera es importante tener claros los siguientes conceptos que serán utilizados a lo largo del presente Prospecto:

Usos u Operaciones Múltiples: Algunas de nuestras Propiedades tienen múltiples usos u operaciones. Por ejemplo, suponiendo que alguna de nuestras Propiedades de oficinas también tuviese un componente comercial y que cuente con 10,000 metros cuadrados de GLA, de los cuales 7,000 metros cuadrados de GLA corresponden al espacio de oficinas y 3,000 metros cuadrados de GLA se utilizan para uso comercial, se mostraría como sigue:

Número de Propiedades – Para este concepto hemos tomado la Operación con mayor participación por metro cuadrado dentro de la propiedad como el giro principal. En el supuesto incluido en el párrafo anterior, la propiedad en la cual se tiene los 10,000 metros cuadrados de GLA sería clasificada como "de oficina", por lo que se contabilizaría dentro del rubro "de oficinas" como una Propiedad.

Número de Operaciones – Para este concepto hemos tomado cada Operación dentro de la Propiedad de manera individual. En el supuesto anterior se tendría una sola propiedad con dos Operaciones, una "comercial" con 3,000 metros cuadrados de GLA y una "de oficinas" con 7,000 metros cuadrados de GLA.

Nota: Para efectos del presente Prospecto y para tener mayor claridad de las Operaciones de nuestra Cartera se dará prioridad a las Operaciones y no a las Propiedades (aunque se hará referencia a ambas).

Operaciones Hoteleras – Al día de hoy Fibra Uno no cuenta con ninguna Propiedad arrendada exclusivamente para Operaciones hoteleras. En el caso de Propiedades que cuenten con una porción de su GLA arrendado para Operaciones hoteleras, dicha Operación será cuantificada como sigue: (i) en primer lugar, en caso de que la Propiedad tenga metros cuadrados destinados a Operaciones comerciales, la parte arrendada para hotel se cuantificará también como una Operación "comercial" (exceptuando los casos donde el área comercial sea menos del 10% del GLA de la Propiedad), y (ii) en segundo lugar, en caso de que el área comercial sea menos del 10% del GLA de la Propiedad o que la Propiedad no tenga Operación "comercial", la parte arrendada para hotel se cuantificará como parte de la Operación predominante de dicha Propiedad.

Según sea aplicable, el presente Prospecto incluye referencias a ciertas carteras de Propiedades. Por ejemplo, nos referimos a nuestra Cartera Inicial como aquellas Propiedades que adquirimos en nuestras transacciones de formación. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el "Anexo E - Tabla de Carteras y Propiedades" del presente Prospecto.

ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL CONTENIDO DEL PROSPECTO

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

INFORMACIÓN REQUERIDA	SECCIÓN DEL PROSPECTO	Pág.
1. Información General		
a) Glosario de términos y definiciones.	Glosario de Términos y Definiciones.	3
b) Resumen ejecutivo.	Resumen Ejecutivo.	19
c) Factores de riesgo.	Factores de Riesgo.	65
d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	267
e) Documentos de carácter público.	Documentos de carácter público.	269
2. La Oferta		
a) Características de los valores.	La Oferta.	48
b) Destino de los Recursos.	Destino de los Recursos.	105
c) Plan de distribución.	Plan de Distribución.	57
d) Gastos relacionados con la Oferta.	Gastos Relacionados con la Oferta.	107
e) Funciones del Representante Común.	El Representante Común.	252
f) Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	274
3. Estructura de la Operación		
a) Descripción general.	Resumen Ejecutivo.	19
	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	251

b) Patrimonio del fideicomiso.	Negocios y Propiedades.	176
i. Descripción de los activos fideicomitidos.	- Resumen Ejecutivo.	19
	- Negocios y Propiedades.	176
ii. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.	- Resumen Ejecutivo – Apartado: FIBRA UNO.	
	- Negocios y Propiedades-	176
iii. Contratos y acuerdos.	Contratos y Acuerdos.	247
iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y Propiedades – Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	205
c) Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	Resumen Ejecutivo – Apartados:	
	- Oportunidades de mercado.	25
	- Nuestras fortalezas competitivas.	27
	- Nuestros objetivos y estrategias de crecimiento.	32
	Políticas Respecto a Determinadas Actividades:	
	- Políticas de Inversión.	239
	- Política de Desinversión.	241
d) Políticas generales de emisión, así como con respecto a la protección de los intereses de sus tenedores.	- Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	251
	- Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	252
	- Políticas Respecto a Determinadas Actividades.	239
	- La Oferta.	48
e) Valuación.	- Políticas Respecto a Determinadas Actividades.	239
	- Políticas de Inversión.	239

	- Política de Desinversión.	241
	- Política de Apalancamiento.	243
f) Fideicomitentes.	Información General.	1
	Información Disponible.	1
	Glosario de Términos y Definiciones.	3
g) Deudores relevantes.	Deudores Relevantes.	175
h) Administradores u operadores.	Resumen Ejecutivo.	19
	Nuestra Administración.	34
i) Comisiones, costos y gastos de administración u operador.	Destino de los Recursos.	105
	Gastos relacionados con la Oferta.	107
	El Contrato de Asesoría en Planeación, los Contratos de Servicios de Representación y los Contratos de Administración.	206
j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.	17
4. El Fideicomitente		
a) Historia y desarrollo del fideicomitente.	Negocios y Propiedades.	176
b) Descripción del negocio.	Negocios y Propiedades.	176
i. Actividad principal.	Negocios y Propiedades – Apartado: FIBRA UNO.	176
ii. Canales de distribución.	No aplica.	-
iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	No aplica.	-
iv. Principales clientes.	No aplica.	-
v. Legislación aplicable y situación tributaria.	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.	252
	Legislación aplicable y jurisdicción.	260
	Régimen Fiscal e Impuestos.	270

vi. Recursos humanos.	Resumen Ejecutivo.	19
	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	251
vii. Desempeño ambiental.	Negocios y Propiedades – Apartado:	
	- Regulación.	203
	- Asuntos Ambientales.	203
vii. Información del mercado.	Panorama General de la Industria.	148
	El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana.	148
	Dinámica Demográfica y Geográfica.	153
	Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión.	168
	El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina.	169
viii. Estructura corporativa.	El Contrato de Asesoría en Planeación, los Contratos de Servicios de Representación y los Contratos de Administración.	206
ix. Descripción de los principales activos.	Negocios y Propiedades.	176
x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y Propiedades – Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	206
xi. Acciones representativas del capital social.	No aplica.	-
xii. Dividendos.	Política de Distribución.	45
c) Administradores y accionistas	Nuestra Administración.	34
d) Estatutos sociales y otros convenios	Negocios y Propiedades.	176
	FIBRA UNO.	176
e) Auditores externos	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable – Apartado: Auditor Externo.	262
f) Operaciones con personas	Contratos y Acuerdos.	247

relacionadas y conflictos de interés	Conflictos de Interés.	42
	Política de conflictos de interés	245

5. Información Financiera del Fideicomitente

a) Información financiera seleccionada	Información Financiera Seleccionada.	109
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor.	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	120
i. Resultados de la operación	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	120
	Información General.	120
	Resultados de Operación.	125
ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	120
	Información General.	120
	Liquidez y Recursos de Capital.	133
iii. Control interno.	El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración – Apartado: Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo.	235
c) Informe de créditos relevantes.	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	
	Líneas de Crédito y otras obligaciones.	138
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones - Apartado: Políticas Contables Clave.	123
6. Personas Responsables	Personas Responsables.	278

a) Estados Financieros	Estados Financieros.
b) Opinión legal	Opinión Legal.
c) Título que ampara la emisión	Título que ampara la Emisión.
d) Contrato de fideicomiso	Contrato de Fideicomiso.
e) Información adicional	Tabla de Carteras y Propiedades.
f) Opinión Fiscal	Opinión Fiscal.
g) Confirmación de Criterios del SAT	Confirmación de Criterios del SAT
h) Documento con Información Clave para la Inversión	Documento con Información Clave para la Inversión
	Resumen de Avalúos y carta CBRE.

“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.”

Los Anexos son parte integral del Prospecto autorizado por la CNBV, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.

Información General

INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070.

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

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

Irini Trujillo Ortiz

itrujillo@santander.com.mx

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Prolongación Paseo de la Reforma, número 500, Módulo 104, Col. Lomas de Santa Fe, 01219, delegación Álvaro Obregón o al teléfono (55) 5269-8914.

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

José I. Buendía Calzada

jose.buendia@bbva.com

De igual forma, se puede contactar a dichas personas en la dirección Montes Urales 620, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo o al teléfono (55) 5201-2924.

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

Paulina Ezquerro Martin

pezquerro@actinver.com.mx

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Guillermo González Camarena, número 1200, Piso 10, Col. Centro Ciudad Santa Fe, 01210, delegación Álvaro Obregón o al teléfono (55) 11036600 ext. 6688.

Adicionalmente, a solicitud del inversionista, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) otorgará copias de dichos documentos, contactando a:

Manuel Gutiérrez-Salorio

manuel.gutierrez-salorio@credit-suisse.com

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Reforma 115, Piso 26, Col. Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo o al teléfono (55) 5283-8923.

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

Antonio Bassols Quiroz

abassols@evercorecb.com

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

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

Santiago Cerrilla Yisita

santiago.cerrilla@hsbc.com.mx

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Paseo de la Reforma, número 347, piso 15, Colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc o al teléfono (55) 5721-2913.

De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso Emisor está obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma, número 115, Piso 26, Col. Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México D.F., México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador F1 Controladora	Significa nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Apolo, en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Controladora, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Apolo, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administrador F1 Management	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración de toda nuestra Cartera, excepto por lo que se refiere a la Cartera Apolo, la Cartera Morado, la Cartera Vermont y la Cartera Maine; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administradores	Significa conjuntamente (i) nuestras Subsidiarias, (ii) Finsa Holding, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Vermont conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Hines Interests, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Maine conforme a los términos del Contrato de Administración

respectivo celebrado con el Fiduciario y (iv) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario.

Asamblea de Tenedores	Significa nuestra asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación que tiene celebrado con el Fiduciario.
Asesor Contable	Significa, De la Paz, Costemalle-DFK México, S.C., quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones contables.
Asesor Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, González Luna, Moreno y Armida, S.C, quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente de los Administradores, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Apolo, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera Colorado, la

Cartera Delaware, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Inicial, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Pace, la Cartera Parque Empresarial Cancún, la Cartera Posadas, la Cartera Rojo, la Cartera Tanará Aguascalientes, la Cartera TM, la Cartera Torre Diana, la Cartera UAG, la Cartera Verde, la Cartera Vermont, la Cartera Villahermosa y la Cartera 8 Edificios.

Cartera Apolo	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 49 (cuarenta y nueve) Propiedades comerciales y terrenos para desarrollo comercial, ubicados en las siguientes entidades federativas: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, Distrito Federal, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato, Tlaxcala y Quintana Roo.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 23 Propiedades, incluyendo 19 Propiedades comerciales, una Propiedad industrial, 3 Propiedades de oficinas, ubicadas en las siguientes entidades federativas: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal.
Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012, ubicada en Cuernavaca, Distrito Federal para uso comercial.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
Cartera de Aportación	Significa las 13 Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, ubicadas en los estados de Quintana Roo, Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Chiapas, Guerrero y Distrito Federal.
Cartera California	Significa la cartera adquirida el 29 de abril de 2014, compuesta de 29 Propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.
Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México.
Cartera Delaware	Significa la Propiedad en desarrollo para la construcción de áreas de oficinas y uso comercial, adquirida en el mes de octubre de 2013, ubicada sobre Avenida Insurgentes de la Ciudad de México, Distrito Federal.

Cartera en Desarrollo	Significa la cartera de 14 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,115,999 metros cuadrados potenciales de GLA a que se refiere el presente Prospecto.
Cartera Estabilizada	Significa nuestra cartera de Bienes Inmuebles al 31 de marzo de 2014 compuesta por 407 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas en conjunto) con 5,246,640 metros cuadrados de GLA (2,037,615 comerciales, 2,710,554 industriales y 498,471 de oficinas).
Cartera Gris	Significa la Propiedad industrial y de uso comercial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalneantla, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera de 30 Propiedades adquirida durante el segundo trimestre de 2013, que se integra con 16 Propiedades industriales, 4 Propiedades comerciales y 4 Propiedades de oficina, así como 6 Propiedades en desarrollo, ubicadas en el Estado de México y el Distrito Federal.
Cartera Hilton	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, Distrito Federal, cuya adquisición, sujeta a ciertas condiciones resolutorias, se efectuó el 10 de abril de 2014.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la Propiedad comercial en Toluca (17 Propiedades).
Cartera Maine	Significa la cartera de 6 Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 5 Propiedades industriales, ubicadas en las siguientes entidades federativas: San Luis Potosí, Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y una Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.
Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 15 Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 Propiedades comerciales, 5 Propiedades de oficina y 3 Propiedades industriales, ubicadas en las siguientes entidades federativas: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y Distrito Federal.
Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013,

	compuesta por 2 Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera Parque Empresarial Cancún	Significa la Propiedad industrial adquirida en el mes de septiembre de 2013, ubicada en la Avenida Luis Donaldo Colosio en la Carretera Cancún-Tulum Km. 17, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
Cartera Posadas	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de junio de 2013, ubicada en la Avenida Reforma de la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 40 Propiedades de oficinas y 179 Propiedades comerciales (sucursales bancarias), ubicadas en 29 entidades federativas, incluyendo Distrito Federal, Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera R15	Significa el portafolio de propiedades que se describe en la sección "Pipeline", dentro del apartado "NEGOCIOS Y PROPIEDADES" del presente Prospecto.
Cartera Tanará Aguascalientes	Significa la Propiedad comercial en proceso de desarrollo adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemáticos de oficinas conocido como "Torre Mayor", ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Torre Diana	Significa la Propiedad de oficinas y uso comercial en desarrollo adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la calle de Río Mississippi, a unos pasos del corredor Reforma en el Distrito Federal.
Cartera UAG	Significa la Propiedad adquirida en el mes de septiembre de 2013, comercial ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012,

ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.

Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 Propiedades industriales adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Villahermosa	Significa la Propiedad adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco para uso comercial.
Cartera 8 Edificios	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 8 edificios corporativos de oficinas, 7 de ellos ubicados en el Distrito Federal y 1 en Guadalajara.
Certificados de Deuda	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) emitidos en diciembre de 2013 por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CETES	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la presente Emisión.
Comité de Auditoría	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que proporcionen los Servicios de Representación.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador F1 Management.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de

	Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresas de Servicios de Representación	Significa conjuntamente F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso de los Servicios de Representación de toda nuestra Cartera, excepto por lo que se refiere a la Cartera Morado; y Cabi Inver S.A. de C.V., quien nos proporciona los Servicios de Representación de nuestra Cartera Morado.

Estados de Propósito Especial	Significa los estados de propósito especial auditados de ingresos y ciertos gastos y sus notas relacionadas.
Estados Financieros Auditados	Significa nuestros estados financieros consolidados auditados y notas relacionadas al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por el período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.
Estados Financieros Parciales	Significa nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados (no auditados) al 31 de marzo de 2014, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, e informe de revisión de los contadores independientes al 23 de mayo de 2014.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa conjuntamente los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de

	conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores.
Fideicomiso	Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor 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.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de esta Emisión.
GLA	Significa área rentable en metros cuadrados.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Intermediarios Colocadores	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
Intermediarios colocadores en México	Significa Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, o quien los sustituya por instrucciones del Comité Técnico.
Intermediarios Internacionales	Significa Santander Investment Securities Inc., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch, Credit Suisse Securities (USA) LLC, Evercore Group LLC, Goldman, Sachs & Co., HSBC Securities (USA) Inc., UBS Securities LLC, o quien los sustituya o se adhieran por instrucciones del Comité Técnico, que por instrucciones del Comité Técnico serán las responsables de la Colocación de los CBFIs en el extranjero.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Jumbo Administración	Significa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., la empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes que nos proporciona todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (" <u>Loan To Value</u> ").
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Por consiguiente, dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante,

cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o de los Administradores o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

**Oferta en México u
Oferta**

Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto.

Oferta Global

Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.

Oferta Internacional

Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*) y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.

Oficio SAT

Significa el oficio número 900-03-01-2010-41293, de fecha 21 de octubre de 2010, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 (actualmente artículo 188) de la LISR, siempre y cuando no incumpla con los requisitos establecidos en el artículo 223 (actualmente artículo 187) de la LISR; y (ii) que no se causará ni pagará el impuesto al valor agregado, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al

	Fideicomiso.
Operaciones	Significa el uso u operación que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad. Una Propiedad puede tener uso industrial, oficinas y comercial de manera individual, o de manera mixta, es decir, una Propiedad puede tener diversos usos u operaciones.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014.
Precio de Colocación	Significa Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI.
Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso la Bienes Inmuebles, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Prospecto	Significa este prospecto de colocación.
Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada en nuestra Cartera.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Bienes Inmuebles, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.

RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
Senior Notes	Significa la oferta y venta en los mercados internacionales que se llevó a cabo el 30 de enero de 2014 de (i) EUA\$600,000,000.00 de bonos con vencimiento al 15 de diciembre de 2024 a una tasa de 5.250%; y (ii) EUA\$400,000,000.00 de bonos con vencimiento al 30 de enero de 2044 a una tasa de 6.950%.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores, incluyendo sin limitar, (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.
Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos, conforme a las instrucciones de los Administradores; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo

y los Administradores en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.

Subsidiarias	Significa conjuntamente nuestras subsidiarias F1 Management, S. C. y F1 Controladora de Activos, S.C.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este Prospecto, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto. Las referencias que se hacen en esta Oferta a “Fideicomiso F/1401”, “FIBRA UNO”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al Fideicomiso F/1401, junto con nuestras Subsidiarias.

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

FIBRA UNO

En enero de 2011 nos constituimos como la primera FIBRA de México. Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección “INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS”, del presente Prospecto.

Como FIBRA nos dedicamos principalmente a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de marzo de 2014, éramos la empresa pública inmobiliaria más grande de México y Latinoamérica en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México y Latinoamérica. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Bienes Inmuebles que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado dos ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$30,927 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nuestra Cartera

En marzo de 2011, nuestra Cartera Inicial estaba compuesta por 17 Propiedades con 20 Operaciones (11 comerciales, 6 industriales y 3 de oficinas) con 689,349 metros cuadrados de GLA. Al 31 de marzo de 2014 nuestra Cartera estaba compuesta por 407 Propiedades

estabilizadas, en las cuales se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas en conjunto) (nuestra Cartera Estabilizada) con 5,246,640 metros cuadrados de GLA (2,037,615 comerciales, 2,710,554 industriales y 498,471 de oficinas). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 14 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,115,999 metros cuadrados potenciales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios. Está ubicada en 31 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el "ANEXO E - TABLA DE CARTERAS Y PROPIEDADES" del presente Prospecto.

Cartera Estabilizada

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 407 Propiedades, en las cuáles se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas), dichas Operaciones contaban con un GLA aproximado de 5,246,640¹ metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 95.2% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada consiste de:

- 275 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2,037,615 metros cuadrados (38.8% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de marzo de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.9% en base al GLA.
- 72 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 2,710,554 metros cuadrados (51.7% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de marzo de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 70 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 498,471 metros cuadrados (9.5% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de marzo de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.5% en base al GLA.

La siguiente tabla incluye información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de marzo de 2014:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	No. de Contratos de Arrendamiento	GLA (m²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de marzo de 2014 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta mensual por m² por tipo de operación en Ps.
Comercial ⁽¹⁾	270	275	3,574	2,037,615	38.8%	93.9%	3,342,877	53.1%	145.6
Industrial ⁽²⁾	72	72	351	2,710,554	51.7%	97.2%	1,949,294	31.0%	61.7
Oficinas ⁽³⁾	65	70	313	498,471 ⁽⁴⁾	9.5%	89.5%	1,000,134 ⁽⁴⁾	15.9%	226.9 ⁽⁴⁾
Total	407	417	4,238	5,246,640	100.0%	95.2%	6,292,306	100.0%	108.6

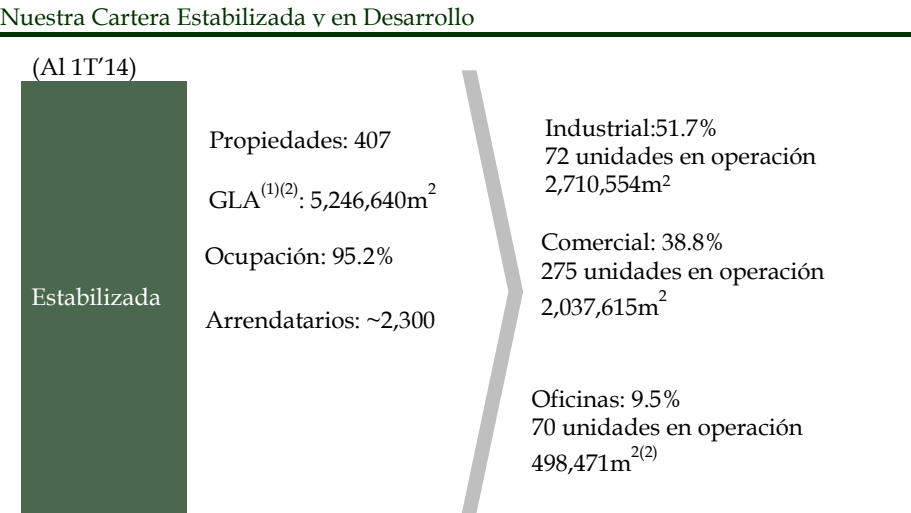
¹ Incluyendo los 313,896 metros cuadrados de la Cartera en Desarrollo ya construidos y en posibilidad de ser rentados.

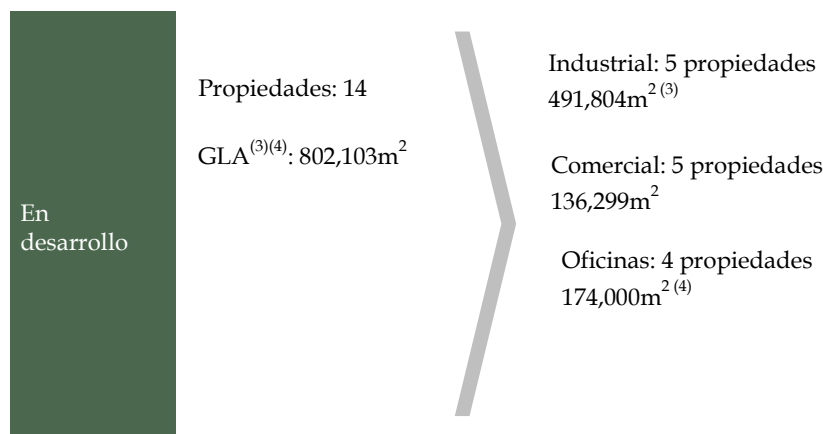
(1) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.
 (2) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.
 (3) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.4% del RFA.
 (4) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de marzo de 2014 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 14 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 1,115,999 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 6 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o esta en la posibilidad de ser rentado, por lo cuál es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de marzo de 2014, las Propiedades que forman parte de la Cartera Estabilizada y que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo comprendían un GLA de 313,896 metros cuadrados (6.0% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 96.3% en términos de GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 5 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 191,999 metros cuadrados. 3 Operaciones comerciales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Revolución, Santa Anita y Tlalpan) cuentan con 55,700 metros cuadrados de GLA (1.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados;
- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II) cuentan con 258,196 metros cuadrados de GLA (4.9% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y
- 4 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 174,000 metros cuadrados.





- (1) GLA incluye 100% de los m² de Portafolio TM mientras que la renta base promedio solamente incluye el 49% de las rentas.
- (2) Portafolio estabilizado, incluye a 6 propiedades en desarrollo de 14 con 313,896m² de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.
- (3) Excluye 258,196 m² de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.
- (4) Excluye 55,700m² de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

Nuevas Adquisiciones de Nuestra Cartera

Después del 31 de marzo de 2014, hemos adquirido la Cartera California y la Cartera Hilton (la cual aún está sujeta a ciertas condiciones resolutorias), así como otras Propiedades que están en proceso de valuación ("Pipeline"). Para una información más detallada, ver sección "*NEGOCIOS Y PROPIEDADES - ADQUISICIONES RECIENTES y PIPELINE*", del presente Prospecto.

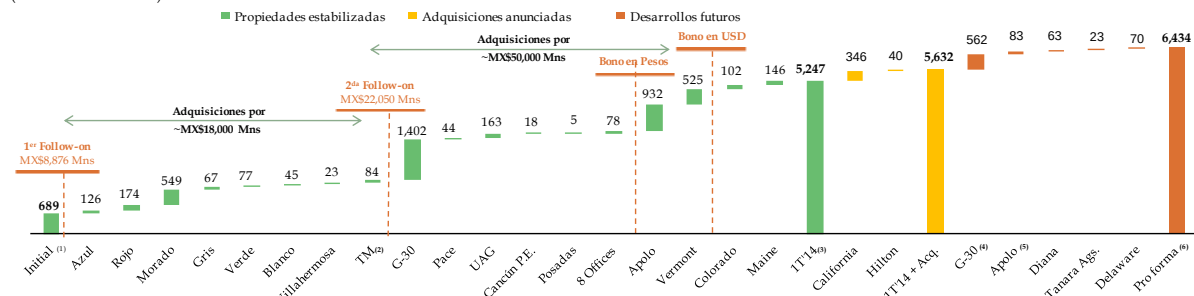
Adquisiciones de Cartera					
Adquisiciones Subsecuentes	Fecha de adquisición	GLA (miles m ²)	Valor de adquisición (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	# Propiedades
California	abr-14	346	EUA\$274.8 ⁽¹⁾	Efectivo: EUA\$91.2 CBFIs: remanente	29
Adquisiciones Pendientes	Fecha de adquisición	GLA (miles m ²)	Valor de adquisición (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	# Propiedades
Hilton	abr-14	40	Ps. \$1,163.0 ⁽²⁾	Deuda: EUA\$31.7 CBFIs: remanente	1

(1) El pago total de esta transacción es por un monto de EUA\$274.8 millones, de los cuales EUA\$91.2 millones se pagaron en efectivo en Dólares, y el resto por un monto de EUA\$182.2 millones equivalente en Pesos a Ps. \$2,393.27 millones utilizando un tipo de cambio de Ps. \$13.1356, corresponde al pago de 64,682,878 CBFIs con un valor de Ps. \$37.00, de los cuales 62,552,797 CBFIs ya han sido entregados, y 2,130,081 CBFIs fueron retenidos para ser entregados cuando se incremente la ocupación en al menos 15,550 m².

(2) El pago total de esta transacción es por un monto de aproximadamente Ps. \$1,163 millones, de los cuales Ps. \$771.9 millones se pagaron mediante la entrega de 22,055,107 CBFIs con un valor de Ps. \$35.00, y el resto es a través de la asunción de deuda por EUA\$31.7 millones, que utilizando un tipo de cambio de Ps. \$12.34 equivale a Ps. \$391.18 millones.

Generación de valor a través de adquisiciones y desarrollos

(GLA '000 m² al 1T14)



(1) Incluye el GLA de la propiedad de Toluca.

(2) GLA incluye 100% de los m² de Portafolio TM mientras que la renta base promedio solamente incluye el 49% de las rentas.

(3) Portafolio estabilizado, incluye 6 de las 14 propiedades en desarrollo con 313,896 m² de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

(4) Excluye 258,196 m² de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

(5) Excluye 55,700m² de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

(6) Incluye propiedades en desarrollo.

Por GLA.

Nuestros Contratos de Arrendamiento

Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de marzo de 2014, teníamos aproximadamente 4,238 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,300 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 35.4% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 4.9% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de marzo de 2014, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 5.2 años, excluyendo los contratos de arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 7.4, 3.5 y 5.4 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente 4.8% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 242,121 metros cuadrados de dicho GLA, estaba sujeto a

Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 6.6% de nuestra renta fija anualizada (la "Renta Fija Anualizada" o "RFA"), lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

Asimismo, tenemos terminaciones de Contratos de Arrendamiento sucesivas. Al 31 de marzo de 2014, no más del 12.5% de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA o 14.4% de nuestros Contratos de Arrendamiento por RFA terminarán en un solo año entre el 2014 y el 2018. Al 31 de marzo de 2014, Contratos de Arrendamiento que representan 38.8% de GLA y 38.7% de RFA terminarán a partir del año 2019 (excluyendo Contratos Tácitamente Renovados).

Adicionalmente, sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con provisiones para incrementar la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de marzo de 2014, 74.8% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 25.2% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	No. de contratos que Expiran	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Monto de RFA que se deja de cobrar en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾	% de la RFA total que se deja de cobrar en el año ⁽⁵⁾	Renta Fija Mensual por m ² (Ps. \$) ⁽⁶⁾
2014	1,029	440,511	8.8%	646,506	10.3%	289,183	4.6%	57.0
2015	742	600,625	12.0%	905,019	14.4%	608,429	9.7%	85.3
2016	789	588,370	11.8%	710,057	11.3%	875,672	13.9%	127.2
2017	301	562,163	11.3%	559,579	8.9%	689,035	11.0%	107.8
2018	330	621,972	12.5%	616,383	9.8%	534,414	8.5%	73.0
2019 y Posterior	627	1,937,595	38.8%	2,437,786	38.7%	2,819,217	44.8%	126.2
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	420	242,121	4.8%	416,977	6.6%	476,355	7.6%	166.9
Total	4,238	4,993,357	100.0%	6,292,306	100.0%	6,292,306	100.0%	108.6

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de contrato en el año señalado.

⁽⁵⁾ Es el monto que efectivamente no se cobrara dentro del año señalado debido al término del contrato.

⁽⁶⁾ Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición para identificar y aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que estimamos nos ha proporcionado y seguirá proporcionándonos diversas alternativas para nuestro crecimiento. También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo hemos venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que consideramos nos distinguen de otras Fibras mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de nuestros directivos principales, a los que les hemos sacado provecho exitosamente, sino también de nuestra posición como líderes del mercado y continua innovación. Consideramos que nuestra plataforma de negocio es un mecanismo de inversión altamente eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionados con el ambiente macroeconómico, las dinámicas del mercado inmobiliario global o a estructuras locales.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
Estabilidad Económica	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.	» Acceso al Capital	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.
Demografía	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	» Mercados Objetivo	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
Geografía	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» Ubicación	Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» Experiencia/Escala	La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.

Principios del Sector Inmobiliario

Oportunidades de Inversión..... Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.

Convergencia Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.

Escasez Relativa Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.

Nuestras Capacidades

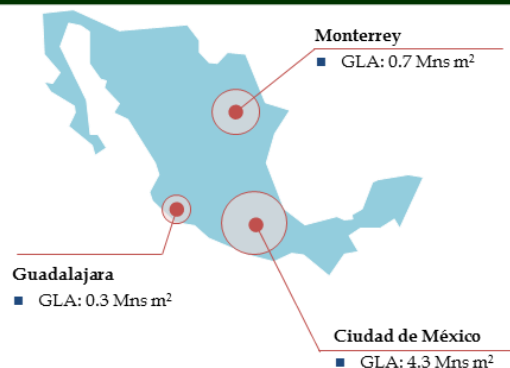
» **Capacidad de Suministro** Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.

» **Crecimiento Interno ...** Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.

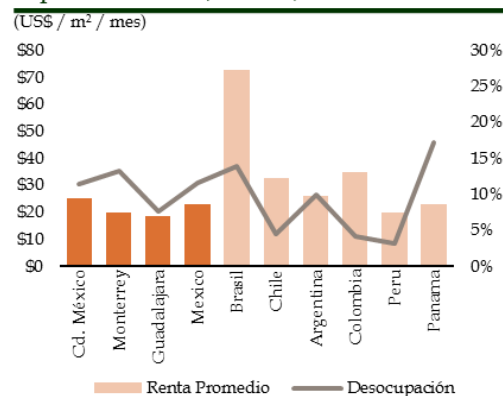
» **Diferenciación Financiera.....** Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros.

Niveles de Precios en México y Latinoamérica

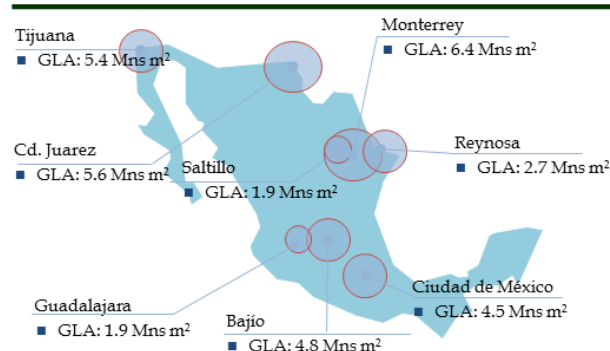
Mapa Oficinas A+/A en México



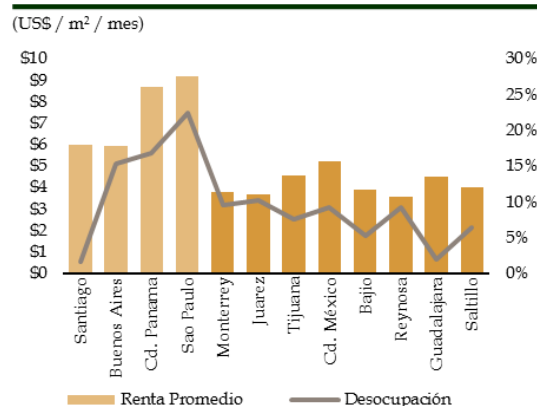
Espacio Oficinas (Clase A)



Mapa Industrial A+ / A en México



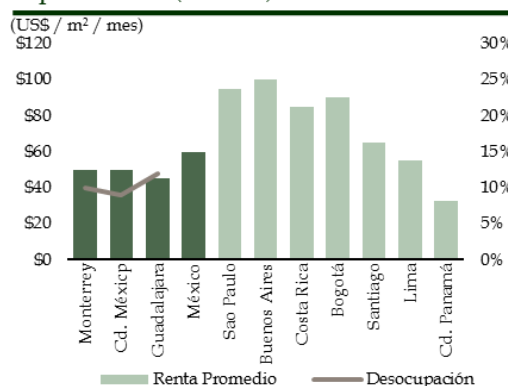
Espacio Industrial (Clase A)



Mapa Retail A+ / A en México



Espacio Retail (Clase A)



Fuente: Elaboración propia con información de CBRE Global research & consulting - Latin America Market view: 4T 2013 (<http://www.cbre.com/en/research/Pages/default.aspx>)

Nuestras Fortalezas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- Cartera ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.** Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 35.4% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario

multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 4.9% del RFA. Consideramos que nuestra diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones económicas de algún sector económico o industrial en particular con respecto a un solo arrendatario. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Mientras que clientes anteriores y nuevos buscan arrendar espacios, estamos posicionados de manera única para presentarles con una amplia gama de opciones respecto tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento. Al 31 de marzo de 2014, no más del 12.5% de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA o 14.4% de nuestros Contratos de Arrendamiento por RFA terminarán en un solo año entre el 2014 y el 2018.

- **Capacidad de ejecución y generación de valor.** Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación a través del tiempo. Desde nuestra Oferta Inicial en marzo de 2011, nos hemos desarrollado para ser la empresa pública de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado, al 31 de marzo de 2014. En dicho período, hemos incrementado nuestra Cartera Inicial de 17 Propiedades con 20 Operaciones que comprendían 689,349 metros cuadrados de GLA a la Cartera que tenemos hoy en día, la cual incluye 407 Propiedades con 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas) que representan 5,246,640 metros cuadrados de GLA.

Evolución del crecimiento

	IPO ⁽²⁾ (Marzo 2011)	Follow-On 1 (Marzo 2012)	Follow-On 2 (Enero 2013)	Actual ⁽³⁾
Propiedades	17	40	275	407
GLA (m ²) ⁽¹⁾	689,349	832,650	1,609,200	5,246,640
Ocupación	90.0%	92.5%	94.9%	95.2%
Contratos	686	817	1,936	4,238
Presencia	7 entidades federativas	15 entidades federativas	29 entidades federativas	31 entidades federativas

(1) Cartera estabilizada.

(2) Incluye la propiedad y el GLA de Toluca

(3) Incluye 6 propiedades en desarrollo con un GLA de 313,896m² actualmente listo para ser arrendado.

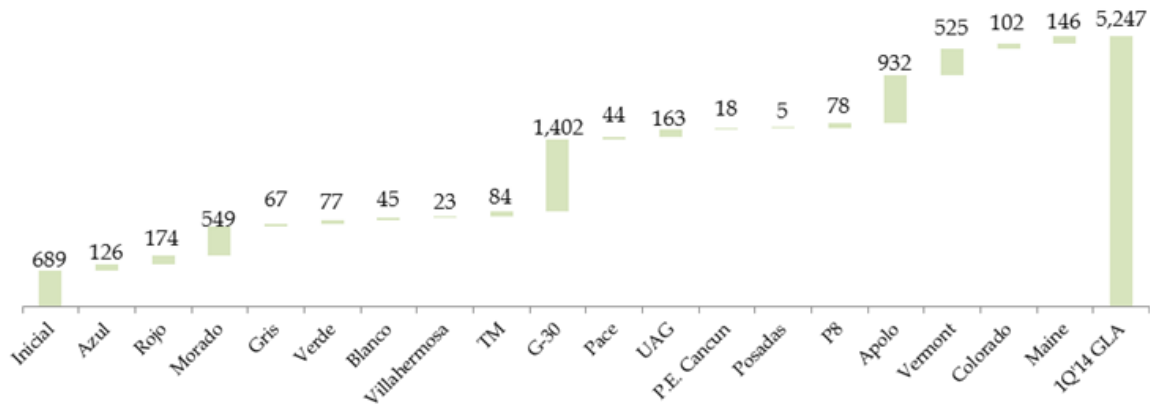
Adicionalmente, hemos sido capaces de aumentar el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFI de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFI para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$1.3220 por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (representando un incremento de aproximadamente 22.0%) a Ps. \$1.7104 para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 (representando un incremento de aproximadamente 29.4%). En mayo de 2014, decretamos una Distribución de Efectivo² de Ps. \$0.4366 por CBFI respecto al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2014, lo que representa un aumento del 18.0% en comparación con la Distribución de Efectivo realizada en el mes de mayo de 2013 por Ps. \$0.3700 por CBFI respecto al trimestre terminado el 31 de marzo de 2013. Como resultado de nuestra clara habilidad demostrada para ejecutar transacciones y el nacimiento de relaciones con el equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Bienes Inmuebles. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades para continuar llevando a cabo adquisiciones que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

- **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante el 2013 y hasta marzo de 2014, continuamos con nuestro ritmo adquisitivo, completando más de 10 adquisiciones de portafolios por un valor mayor a Ps. \$53,000 millones y añadiendo más de 2.0 millones de metros cuadrados de área rentable. Asimismo, al 31 de marzo de 2014, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de 14 Propiedades que esperamos, una vez que sean completadas, tengan un monto agregado aproximado de 802,103 metros cuadrados adicionales de GLA (6 de las Propiedades cuentan con 313,896 metros cuadrados de GLA terminado y en arrendamiento o en posibilidad de ser arrendado). Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor y Grupo-E nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá

² La distribución correspondiente al 31 de marzo de 2014, se hizo sobre 1,893,424,876 CBFI's los cual corresponde al número de CBFI's que estaban en circulación al 6 de mayo del 2014, momento en que se realizó la distribución.

generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.

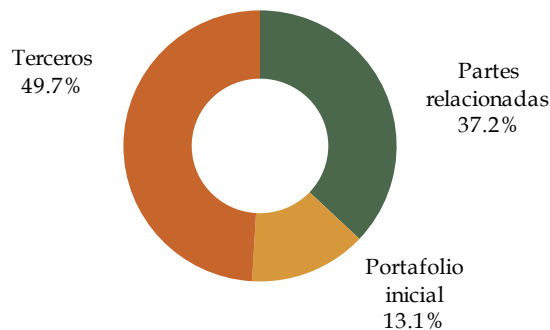
Historial de Adquisiciones al 31 de marzo de 2014



A continuación se presenta una gráfica ilustrativa del tipo de adquisiciones que se han efectuado desde la Oferta Inicial al 31 de marzo de 2014:

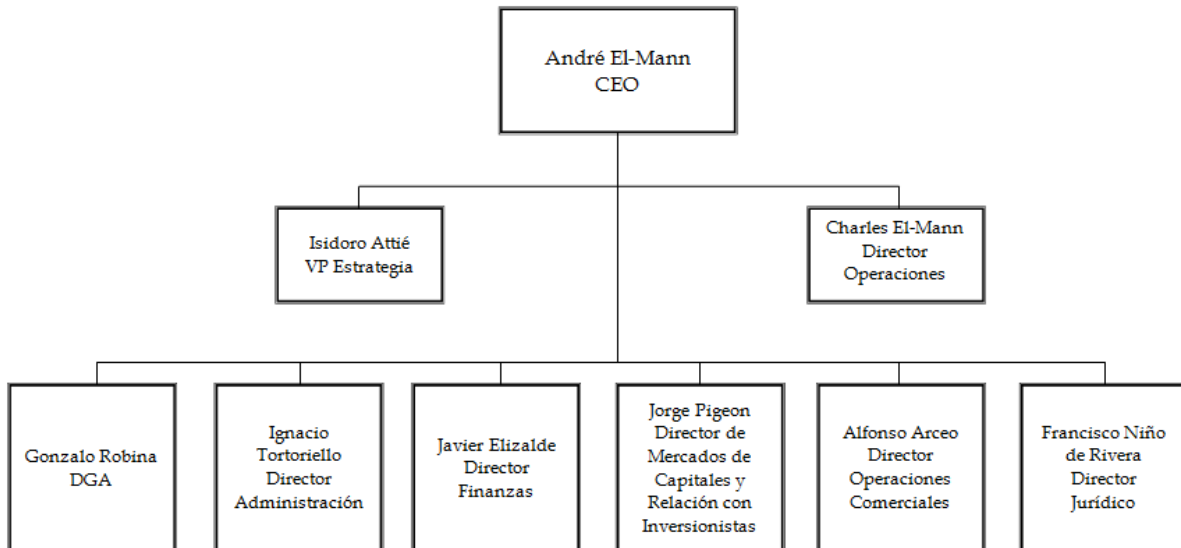
Resumen de adquisiciones

(% de GLA estabilizado al 1T'14)



- Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.** El equipo de directivos de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas y Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones, quienes además son directivos de nuestras Subsidiarias. El equipo de directivos de nuestras Subsidiarias está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas, por Jorge Humberto Pigeón Solórzano como Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas y por Francisco Niño de Rivera Borbolla como Director Jurídico. Los señores André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Charles El-Mann Metta tienen experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado una gran

variedad de negocios y ciclos económicos; el señor Javier Elizalde Vélez tiene experiencia en finanzas corporativas y banca de inversión; el señor Jorge Humberto Pigeón Solórzano tiene más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales; y el señor Francisco Niño de Rivera Borbolla tiene más de 15 años de experiencia como abogado. Consideramos que nuestro equipo de administración tiene una excelente reputación y "track record" en el mercado inmobiliario mexicano.



- **Óptima estructura de capital.** Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Por ejemplo, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$34,541.6 millones en los mercados de capitales mediante ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, y en diciembre de 2013 y enero de 2014, fuimos capaces de ejecutar la primer oferta local e internacional, respectivamente, de deuda en mercados de valores por parte de una Fibra, al obtener un monto agregado aproximado de Ps. \$21,624.4 millones, incluyendo los Certificados de Deuda, que en su fecha de emisión, se posicionaron como la mayor emisión debut para una entidad no gubernamental en México y los Senior Notes, siendo la primer transacción de una Fibra para acceder a los mercados internacionales de deuda bursátil. Al 31 de marzo de 2014, contábamos con un monto de Ps. \$16,649 millones adicional de financiamiento bancario, hipotecario y otros. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir propiedades. Como resultado de lo anterior, nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora calculada a través de nuestro LTV del 37.1% al 31 de marzo de 2014. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de servicios de deuda pagaderos a largo plazo y diversificadas de hasta 30 años. Al 31 de

marzo de 2014, nuestra deuda tenía un promedio de plazo para su pago de 8.4 años. Adicionalmente, aproximadamente 67.3% de nuestra deuda total estaba pactada a tasa fija, lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés. Conforme crecemos nuestro negocio, consideramos que nuestro acceso a capital como una empresa pública derivado de diversas fuentes y nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

Nuestros objetivos de negocio, logros y estrategias de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Bienes Inmuebles. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en propiedades y carteras ubicadas en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.
- **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de propiedades que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Adicionalmente, nuestra relación con Grupo-E

nos otorga fuentes adicionales de adquisiciones atractivas potenciales. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.

- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
 - *Cartera en Desarrollo.* Al 31 de marzo de 2014, estábamos desarrollando 14 Propiedades que, una vez que estén completadas, esperamos tengan aproximadamente 1,115,999 metros cuadrados de GLA. De dichas Propiedades al 31 de marzo del 2014, teníamos 6 Propiedades que ya contaban con 313,896 metros cuadrados de GLA terminado y arrendado o en posibilidades de ser arrendado. Conforme se desarrollen estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
 - *Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.
 - *Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.
 - *GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de marzo de 2014, teníamos aproximadamente 253,283 metros cuadrados de GLA desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y

ubicación geográfica mientras buscan arrendar espacios. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.



Nuestra Administración

Estamos internamente administrados por nuestras Subsidiarias, a través de las cuales conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 31 de marzo de 2014 nuestro Administrador F1 Management contaba con 110 empleados y nuestro Administrador F1 Controladora con 271 empleados.

Estamos externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor

nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestra Cartera diversificada en México.

Contratos Vinculados con las Propiedades

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) los Contratos de Administración con nuestros Administradores; y (iii) los Contratos de Servicios de Representación con las Empresas de Servicios de Representación.

Contrato de Asesoría en Planeación

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la el monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá reintegrar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles provenientes de terceros, a nuestro Fideicomiso y que apruebe nuestro Comité Técnico; el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, según convenga, sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción. En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del

Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia inicial, el Asesor es removido por una Conducta de Destitución o el Asesor renuncia, no habrá compensación por destitución alguna. El Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito a nosotros hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia inicial del mismo. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management y/o el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración mencionado, la terminación del contrato de Servicios de Representación mencionado, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación establecido anteriormente será pagado a nuestro Asesor. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración del día a día de nuestro negocio. Nuestro Administrador F1 Management es responsable, entre otras cosas, de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras Propiedades, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) de la búsqueda de oportunidades de adquisiciones y desarrollo; (ii) de llevar a cabo el *due diligence* en oportunidades de adquisiciones y desarrollos potenciales; (iii) de negociar la adquisición, el

financiamiento, refinanciamiento y desarrollo de propiedades; (iv) de supervisar la renovación, desarrollo y redesarrollo de proyectos, supervisando cuestiones tales como seguros, publicidad y marketing; y (v) negociar arrendamientos conjuntamente con las Empresas de Servicios de Representación. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las Propiedades. Esperamos que cualquier utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador F1 Management, como Subsidiaria nuestra, nos sea periódicamente entregado.

El Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, éste último podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato. La terminación del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos, que se describen en las secciones anteriores.

Contrato de prestación de servicios celebrado con nuestro Administrador F1 Controladora para la administración de la Cartera Apolo

Con fecha 14 de enero de 2014 celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora, conforme al cual esta última es responsable de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras Propiedades que integran la Cartera Apolo, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) realizar, coordinar y supervisar las actividades necesarias para mantener los bienes inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo: (a) elaborar programas de mantenimiento y presupuestos respectivos y someterlos a la aprobación del Comité Técnico; (b) determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento previamente aprobados por el Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (e) establecer reglas para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de Bienes Inmuebles; (ii) coordinar y supervisar todas las actividades de F2 Services incluyendo sin limitar: (a) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los contratos de arrendamiento; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; (iii) contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos; (iv) realizar las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles asegurados incluyendo negociar las primas de

seguro, contratar con las empresas aseguradoras y en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas; (v) realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los bienes inmuebles, incluyendo: (a) efectuar campañas de publicidad, (b) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan los Bienes Inmuebles; (c) instruir a F2 Services, S.C. las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento; y (vi) en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los contratos de arrendamiento. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración respectivo, nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento correspondientes a la Cartera Apolo durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades de la Cartera Apolo. Esperamos que cualquier utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador F1 Controladora, como Subsidiaria, nos sea periódicamente entregado.

El Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Controladora termina su vigencia el 13 de enero de 2016 (2 años forzosos para ambas partes contados a partir de su firma) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, nuestro Administrador F1 Controladora podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato.

Contrato de prestación de servicios celebrados para la administración Cartera Morado

El 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las propiedades que integran la Cartera Morado; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles; (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, pagamos una cantidad mensual equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente

cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

Los contratos que tenemos celebrados para la administración de la Cartera Morado, tienen un plazo de vigencia de siete años y medio forzosos para ambas partes, contados a partir del día 1° de septiembre de 2012.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de de nuestro Administrador F1 Management.

Contratos de prestación de servicios celebrados para la Administración de la Cartera Maine

El 18 de febrero de 2014 contratamos a la empresa Hines Interests, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las propiedades que integran la Cartera Maine; incluyendo, sin limitar (i) realizar la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y otros gastos conforme a los Contratos de Arrendamiento de dicha cartera; (ii) realizar la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles en dicha cartera; (iii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus respectivos Contratos de Arrendamiento; (iv) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (v) contar con el manejo de quejas y solicitudes de los arrendatarios; (vi) conducir y supervisar todas las actividades operativas, administrativas de los Bienes Inmuebles, incluyendo entre otros el servicio de seguridad, el programa de mantenimiento preventivo y reparaciones a los Bienes Inmuebles (vii) supervisar las mejoras capitales que sean necesarias en los Bienes Inmuebles y llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (viii) seleccionar a los proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (ix) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (x) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (xi) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) mas IVA de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Maine, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y podrá renovarse por plazos de 1 (un) año cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento por nosotros mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación y por Hines Interests, S.A. de C.V. mediante aviso con 90 (noventa) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Maine continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

Contratos de prestación de servicios celebrados para la Administración de la Cartera Vermont

El 15 de agosto de 2013 contratamos a la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las propiedades que integran la Cartera Vermont; incluyendo, sin limitar (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a dicha cartera; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran dicha cartera; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de las relaciones y comunicación con los arrendatarios; (viii) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (ix) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (x) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xi) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad mensual equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Vermont, tiene un plazo de vigencia de 2 (dos) años y dos periodos de prórroga por 2 (dos) años cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de proporcionarnos los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la promoción y negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador F1 Management; y (iv) apoyo a nuestros Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de nuestros Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a recibir honorarios en una cantidad igual al 2% (dos por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable.

El Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado conforme se establece en el mismo.

F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que F2 Services, S.C. sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, F2 Services, S.C. tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a F2 Services, S.C. a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a F2 Services, S.C. durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

Contrato de Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.

El 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las propiedades de la Cartera Morado, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; y (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

Antecedentes

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 170 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros y para Grupo-E.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores y mitigar potenciales conflictos de interés.

Derechos de Preferencia

Además, para evitar o en su caso, resolver los potenciales conflictos de interés que puedan aparecer cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo-E, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera Inicial, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con todos los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos y el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera Inicial, la Cartera Azul, la Cartera Morado y la Cartera G-30, los propietarios que hayan aportado dichas propiedades y mantengan la titularidad de CBFIs que se les hayan otorgado como contraprestación por su aportación, tendrán el derecho preferente para adquirir dichas propiedades. Consecuentemente, en caso de que decidamos vender cualquiera de dichas propiedades, estas personas conjuntamente, tendrán el derecho de adquirirlas de nosotros. Adicionalmente, conforme se establece en el Fideicomiso, mientras los Fideicomitentes Adherentes o los propietarios que se mencionan anteriormente (aportantes) mantengan la propiedad de CBFIs que les fueron otorgados como contraprestación por su aportación, tendrán el Derecho de Reversión, ejercible bajo la ley mexicana, con respecto a las propiedades aportadas por ellos. Derivado de este derecho, en caso que decidamos por cualquier causa, incluyendo la extinción del Fideicomiso, vender alguna Propiedad que haya sido aportada a nuestro Fideicomiso, los aportantes tendrán el derecho de readquirir la propiedad del inmueble aportado por ellos. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y de preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una Propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Para una descripción más detallada de los Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Fideicomiso de Control

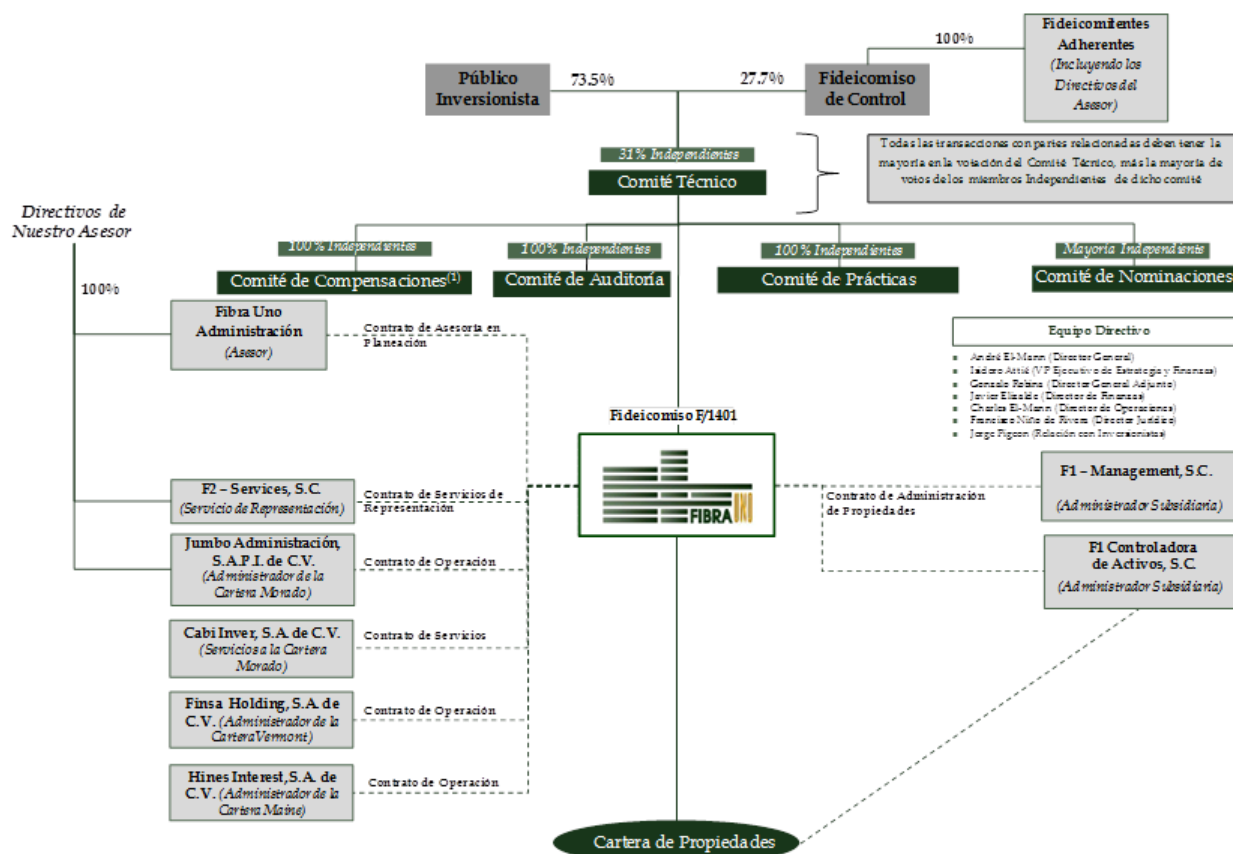
Una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de sus

propiedades al Fideicomiso de Control y han seguido contribuyendo a dicho Fideicomiso de Control los CBFIs que han adquirido con posterioridad. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente 27.7% de los CBFIs en circulación se encontraban aportados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C., sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Para información respecto a la restricción de enajenación de CBFIs, ver sección "*Acuerdos respecto restricción de venta de CBFIs (Lock-up Agreements)*" del presente Prospecto.

Ver "Factores de Riesgo - Riesgos Referentes a Nuestras Propiedades y Operaciones – Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar consecuencias adversas para los Tenedores", del presente Prospecto.

Nuestra Estructura Corporativa

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de marzo de 2014:



1) La Asamblea de Tenedores acordó crear este comité y actualmente está en proceso de su implementación.

Política de Distribución

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, Ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

Las Distribuciones en Efectivo realizadas hasta la fecha son las siguientes:

Período	Dividendo declarado
2011	
Primer trimestre	Ps. \$0.0343
Segundo trimestre	Ps. \$0.3022
Tercer trimestre	Ps. \$0.3779
Cuarto trimestre	Ps. \$0.3689
2012	
Primer trimestre	Ps. \$0.1960
Segundo trimestre	Ps. \$0.3000
Tercer trimestre	Ps. \$0.4044
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4216
2013	
Primer trimestre	Ps. \$0.3700
Segundo trimestre	Ps. \$0.4100
Tercer trimestre	Ps. \$0.4504
Cuarto trimestre	Ps. \$0.4800
2014	
Primer trimestre	Ps. \$0.4366 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ La distribución correspondiente al 31 de marzo de 2014, se hizo sobre 1,893,424,876 CBFIs los cual corresponde al número de CBFIs que estaban en circulación al 6 de mayo del 2014, momento en que se realizó la distribución.

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

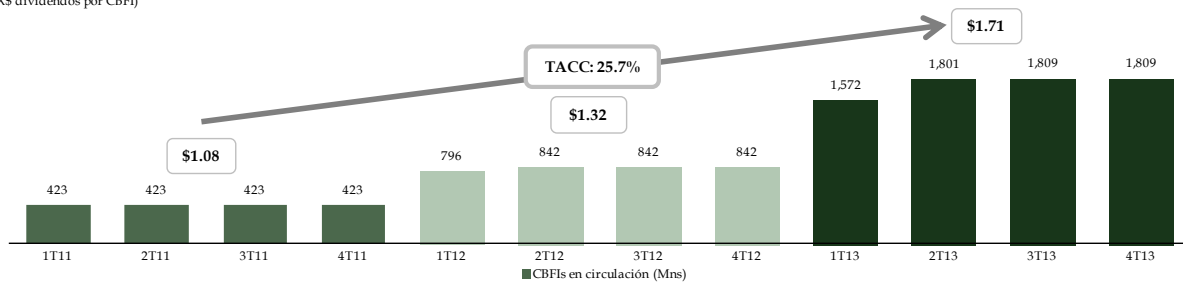
- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y

- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

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

Distribución atractiva de dividendos

(MX\$ dividendos por CBFi)



Fuente: Factset, Bloomberg.

Dividendos pagados por CBFi

(MX\$ al 4T'13)



LA OFERTA

Emisora:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Clave de Pizarra:	FUNO11.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Tipo de Oferta:	Oferta pública global.
Precio de Colocación:	El Precio de Colocación es de Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI.
Bases para determinar el Precio de Colocación:	El Precio de Colocación se determinará, entre otras cosas, con base en (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión. El Precio de Colocación por CBFI materia de la Oferta en México será equivalente al Precio de Colocación por CBFI materia de la Oferta Internacional en Dólares, considerando el tipo de cambio en vigor en la fecha de determinación del Precio de Colocación.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	10 de junio de 2014.
Fecha de la Oferta:	10 de junio de 2014.
Fecha del Cierre del Libro:	10 de junio de 2014.
Fecha de Registro en BMV:	11 de junio de 2014.
Fecha de Liquidación en la BMV:	16 de junio de 2014.
Forma de Liquidación:	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad contra pago a través de Indeval.
Recursos Netos:	Ps. \$22,962,338,326.47 (veintidós mil novecientos sesenta y dos millones trescientos treinta y ocho mil trescientos veintiséis Pesos 47/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFI's Adicionales ni los CBFI's materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$27,576,942,446.47 (veintisiete mil quinientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos 47/100 Moneda Nacional), considerando los CBFI's Adicionales y sin considerar los CBFI's materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$31,730,086,154.47 (treinta y un mil setecientos treinta millones ochenta y seis mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 47/100 Moneda Nacional), considerando los CBFI's materia de la opción de sobreasignación y los CBFI's Adicionales.

Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Monto de la Oferta Global:	Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$28,536,000,000.00 (veintiocho mil quinientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$32,816,400,000.00 (treinta y dos mil ochocientos dieciséis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.
Monto de la Oferta Internacional:	Ps. \$15,853,333,347.00 (quince mil ochocientos cincuenta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos cuarenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$19,024,000,000.00 (diecinueve mil veinticuatro millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$21,877,600,000.00 (veintiún mil ochocientos setenta y siete millones seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.
Monto de la Oferta Nacional:	Ps. \$7,926,666,653.00 (siete mil novecientos veintiséis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$9,512,000,000.00 (nueve mil quinientos doce millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$10,938,800,000.00 (diez mil novecientos treinta y ocho millones ochocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.
Número de CBFIs de la Oferta Global:	580,000,000 (quinientos ochenta millones) de CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, 696,000,000 (seiscientos noventa y seis millones) de CBFIs incluyendo los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 800,400,000 (ochocientos millones cuatrocientos mil) CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs de la Oferta Internacional:	386,666,667 (trescientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 464,000,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 533,600,000 (quinientos treinta y tres millones seiscientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.
Número de CBFIs de la Oferta Nacional:	193,333,333 (ciento noventa y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 232,000,000 (doscientos treinta y dos millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 266,800,000 (doscientos sesenta y seis millones ochocientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.
Reasignaciones:	La cantidad de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.
CBFIs Adicionales	Conforme lo determinado por nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, podemos, mediante aprobación previa de nuestro Asesor, colocar, al mismo precio de la Oferta, un agregado de hasta un 20% (veinte por ciento) de CBFIs adicionales del total de la Oferta Global como parte de la misma Oferta Global sin considerar la opción de sobreasignación, para cubrir demanda en exceso, en función de lo determinado por los Intermediarios Colocadores, por las condiciones de los mercados en cada una de las jurisdicciones donde se realiza la Oferta el día de la determinación de Precio de Colocación dada su característica internacional.
Opción de sobreasignación:	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 34,800,000 (treinta y cuatro millones ochocientos mil) CBFIs y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 69,600,000 (sesenta y nueve millones seiscientos mil) CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de

sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

CBFIs en circulación antes de completar esta Oferta:

1,976,565,881 CBFIs.

CBFIs en circulación al terminar esta Oferta:

2,556,565,881 (dos mil quinientos cincuenta y seis millones quinientos sesenta y cinco mil ochocientos ochenta y un) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, 2,672,565,881 (dos mil seiscientos setenta y dos millones quinientos sesenta y cinco mil ochocientos ochenta y un) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 2,776,965,881 (dos mil setecientos setenta y seis millones novecientos sesenta y cinco mil ochocientos ochenta y un) CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Prohibición de venta de CBFIs:

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

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

Asimismo, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o F2 Services, S.C. sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

Destino de los recursos:

Los recursos netos que recibiremos derivados de la venta de los CBFIs en esta Oferta serán de Ps. \$22,962,338,326.47 (veintidós mil novecientos sesenta y dos millones trescientos treinta y ocho mil trescientos veintiséis Pesos 47/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción

de sobreasignación, Ps. \$27,576,942,446.47 (veintisiete mil quinientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos 47/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$31,730,086,154.47 (treinta y un mil setecientos treinta millones ochenta y seis mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 47/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales; considerando el Precio de Colocación de Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI. Pretendemos utilizar los recursos netos derivados de la venta de los CBFIs en esta Emisión de la siguiente manera: hasta el 100% de los recursos para compra de Bienes Inmuebles propiedad de terceros y de Partes Relacionadas (sujeta a los Criterios de Elegibilidad y autorizaciones conforme al Fideicomiso que en su momento se realicen); hasta el 25% de los recursos para el prepago de deuda, y hasta el 25% de los recursos para el desarrollo de Bienes Inmuebles. Hasta en tanto se adquieran inversiones apropiadas, pretendemos mantener los recursos netos derivados de esta Emisión en inversiones gubernamentales a corto plazo, como por ejemplo CETES.

Derechos de voto:

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

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

Restricciones de propiedad y transferencia:

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

Procedimientos de Pago:	Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C. V., o Indeval.
Listado:	Nuestros CBFIs se encuentran listados para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo "FUNO11".
Régimen Fiscal:	Ver " <i>Régimen Fiscal e Impuestos</i> ".
Fiduciario:	El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Fideicomitente:	Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de CBFIs.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.
Administradores:	F1 Management, S.C., respecto del total de nuestra Cartera. Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., respecto de la Cartera Morado. F1 Controladora de Activos, S.C., respecto a la Cartera Apolo. Finsa Holding, S.A. de C.V., respecto la Cartera Vermont. Hines Interests, S.A. de C.V., respecto la Cartera Maine
Asesor:	Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Empresas de Servicios de Representación:	F2 Services, S.C. Cabi Inver, S.A. de C.V., únicamente respecto de la Cartera Morado.
Intermediarios Colocadores en México:	Los intermediarios colocadores en México de la presente Emisión de CBFIs son Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero

HSBC.

Intermediarios Colocadores Internacionales:	Los intermediarios colocadores internacionales de la presente Emisión de CBFIs son Santander Investment Securities Inc., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch, Credit Suisse Securities (USA) LLC, Evercore Group LLC, Goldman, Sachs & Co., HSBC Securities (USA) Inc., UBS Securities LLC, o quien los sustituya o se adhieran por instrucciones del Comité Técnico, que por instrucciones del Comité Técnico serán las responsables de la Colocación de los CBFIs en el extranjero.
Representante Común:	El Representante Común de la presente Emisión de CBFIs es CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fideicomiso:	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso y sus Anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Valor Nominal de los CBFIs:	Los CBFIs no tendrán valor nominal.
Denominación:	Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, conforme se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Inversiones en Bienes Inmuebles:	El Fiduciario del Fideicomiso llevará a cabo Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas inversiones deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso.
Derechos de los Tenedores de CBFIs:	Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63 y 64 Bis 1 de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre nuestros Bienes Inmuebles a sus Tenedores por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.
Amortización:	Los CBFIs serán no amortizables.
Distribuciones:	Las Distribuciones de Efectivo se han estado efectuando de

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

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

Fuente de Distribuciones y Pagos:

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

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

Garantías:

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

Lugar y Forma de Pago:

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

Posibles Adquirentes de los CBFIs:

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

Legislación:

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

Régimen Fiscal Aplicable:

Ver sección "*Régimen Fiscal e Impuestos*" del presente Prospecto.

Depositario:

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

Autorización y Registro de la CNBV:

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/106789/2014 de fecha 6 de junio de 2014 y se encuentra inscrito con el número 2679-1.81-2014-018, en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, celebraremos con los Intermediarios Colocadores en México un contrato de colocación para la Colocación, mediante la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme de 193,333,333 CBFIs, 38,666,667 CBFIs que corresponden a los CBFIs Adicionales y 34,800,000 CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación en México. Además, celebraremos con los Intermediarios Internacionales un contrato de colocación regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de 386,666,667 CBFIs, 77,333,333 que corresponden a los CBFIs Adicionales de la parte de la Oferta Internacional y 69,600,000 CBFIs, que corresponden a la opción de sobreasignación internacional. Conforme a lo anterior, les otorgaremos tanto a los Intermediarios Colocadores en México como a los Intermediarios Internacionales, la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente. El Precio de Colocación por CBFI materia de la Oferta en México será equivalente al Precio de Colocación por CBFI materia de la Oferta Internacional en Dólares, considerando el tipo de cambio en vigor en la fecha de determinación del Precio de Colocación.

Sindicación

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

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs que se estima serán distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores en México en la Oferta en México⁽¹⁾:

Colocador	Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	Porcentaje
Intermediarios Colocadores Líderes		
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	52,892,098	19.82%
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	93,050,000	34.88%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	28,650,000	10.74%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	88,868,902	33.31%
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	2,150,000	0.81%
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	1,189,000	0.45%
TOTAL	266,800,000	100%

⁽¹⁾ Esta información se presenta de manera indicativa e incluye los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Distribución

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

En el supuesto de que alguno o todos los Intermediarios Colocadores coloquen total o parcialmente los CBFIs objeto de esta Emisión entre sus partes relacionadas respectivamente, dichas partes relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en esta Oferta; de lo cual actualmente no tenemos conocimiento.

Promoción

La Oferta en México se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, utilizando la capacidad y alcance de las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México. Para los efectos de promoción se utiliza exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto, por lo que no se distribuye información adicional a la misma, a ningún tercero.

Posturas

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, serán los encargados de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs será el Día Hábil anterior a la fecha de registro en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores en México ingresen al sistema de EMISNET de la BMV el Día Hábil anterior a la fecha de registro en la BMV.

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

Asignación

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

Contrato entre Sindicatos

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

Condiciones Suspensivas

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

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

Condiciones Resolutorias

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

I. (A) Que nosotros, o cualquiera de nuestras subsidiarias, según sea aplicable, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados, hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto de nuestro negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio relevante en nuestro capital o deuda de largo plazo o de cualquiera de nuestras subsidiarias, según sea aplicable, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de nuestros negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación o de nuestras subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;

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

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

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

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

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

Sobreasignación

Hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar en la Oferta hasta 104,400,000 CBFIs adicionales dentro de la Oferta Global (hasta 34,800,000 CBFIs para los Intermediarios Colocadores en México y hasta 69,600,000 CBFIs para los Intermediarios Internacionales). De ser ejercida la opción de sobreasignación para la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización: (i) mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la Colocación de los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México obtenidos en la fecha de liquidación; (ii) diferirán su entrega a nosotros conforme lo pactado en el contrato de colocación; y (iii) deberán usarlos únicamente para las operaciones de estabilización.

A más tardar a los 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México nos liquidarán los CBFIs de la sobreasignación, ya sea mediante la (i) entrega de los CBFIs que hubieran adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, para su cancelación, o (ii) pagando el Precio de Colocación por cada CBFIs efectivamente colocado y no retirado del mercado, o (iii) una

combinación de lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores. Junto con la liquidación de los CBFIs de la sobreasignación los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización, nos rendirán un informe pormenorizado de las actividades de estabilización realizadas por ellos y el resultado de las mismas.

La opción de sobreasignación será hasta por el 15% del monto total de la Oferta Global que se coloque, ya sea que la Emisora conjuntamente con los Intermediarios Colocadores, decida colocar o decida no colocar, en su caso, los CBFIs Adicionales a que se refiere el siguiente párrafo como parte de la Oferta Global.

CBFIs Adicionales

Conforme lo determinado por nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, podemos, mediante aprobación previa de nuestro Asesor, colocar, al mismo precio de la Oferta, un agregado de hasta un 20% (veinte por ciento) de CBFIs adicionales del total de la Oferta Global como parte de la misma Oferta Global sin considerar la opción de sobreasignación, para cubrir demanda en exceso, en función de lo determinado por los Intermediarios Colocadores, por las condiciones de los mercados en cada una de las jurisdicciones donde se realiza la Oferta el día de la determinación de Precio de Colocación dada su característica internacional.

Estabilización

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

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

Agente de Sobreasignación y Estabilización

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

Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores

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

propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

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

Asimismo, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o F2 Services, S.C. sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

Diversos

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

Nosotros, nuestros Administradores y los Intermediarios Colocadores en México no tenemos conocimiento de que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo podrían presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, podría ser igual o mayor al 5% (cinco por ciento) de la Oferta Global los cuales podrán ser o no personas relacionadas según el término se define en la LMV, o alguno de los principales Fideicomitentes Adherentes, ejecutivos o miembros de nuestro Comité Técnico. Ni nosotros, ni los Administradores, ni los Intermediarios Colocadores en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que desee invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. Nosotros, los Administradores y los Intermediarios Colocadores en México no podemos asegurar que dichas personas participarán en la Oferta en México, que de participar, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de nuestros CBFIs en la Oferta Global. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y nosotros, los Administradores o los Intermediarios Colocadores en México tengamos conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta en México a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Afiliadas de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, el Coordinador Global Conjunto de la Oferta e Intermediario Colocador Líder y de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, el Coordinador Local e Intermediario Colocador Líder de la Oferta, son acreedores de ciertos créditos del Fideicomiso.

Para mayor información, consulte la sección *“Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones – Líneas de Crédito y Otras Obligaciones”*.

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

FACTORES DE RIESGO

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

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

Factores relacionados con los CBFIs.

Activos limitados del Fideicomiso.

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

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

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

Dificultad de reinversión de Distribuciones.

Los inversionistas podrían encontrarse con dificultad para invertir los recursos derivados de las Distribuciones en nuestros CBFIs en el mercado secundario u otros valores similares a los nuestros por lo que deberán considerar que en caso de que se presenten dichas condiciones tendrán que elegir invertir los recursos derivados de nuestras Distribuciones en otros instrumentos.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

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

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Nuestros ingresos provienen de las Rentas de nuestras Propiedades. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones podrían ser afectados negativamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negaran a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Cualquiera de estas acciones podría llevar al término del arrendamiento del arrendatario y a la pérdida de ingresos por Rentas atribuibles al arrendamiento terminado. Además, si un arrendatario incumple sus obligaciones, nosotros podríamos experimentar demoras para hacer cumplir nuestros derechos como dueños y podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados, para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 35.4% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. Además, algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

La adquisición de la Cartera Hilton está sujeta a ciertas condiciones resolutorias que podrían ocasionar, en caso de que no se cumplan, que la cesión de derechos deje de surtir efectos legales y se resuelva.

El 10 de abril celebramos un contrato a través del cual adquirimos la Cartera Hilton. De conformidad con los términos y condiciones de dicho contrato, la adquisición de esta cartera está sujeta a ciertas condiciones resolutorias. No podemos asegurar que seremos capaces de cumplir con las condiciones resolutorias en cuestión, por lo que en caso que la cesión de derechos dejara de surtir efectos legales y se resuelva, podría afectar nuestra condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores. Para mayor información ver "Negocios y Propiedades - Adquisiciones Recientes - Cartera Hilton".

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

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

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

No podemos asegurar que seremos capaces de identificar activos que cumplan con nuestros objetivos de inversión, que seremos exitosos en consumir cualquier oportunidad de inversión que identifiquemos o que una o más inversiones que pudiéramos hacer utilizando los recursos netos de esta emisión vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo.

Nuestra incapacidad para hacer lo anterior podría materialmente y adversamente afectar nuestro resultado de operaciones y flujo de efectivo.

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

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

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

Las Propiedades que integran nuestra Cartera ubicadas en el Estado de México, Distrito Federal, Jalisco, Nuevo León y Quintana Roo representaron aproximadamente 41.9%, 13.8%, 10.3%, 6.2% y 5.1% respectivamente, de nuestro GLA y 28.3%, 26.8%, 7.6%, 5.5% y 10.0% respectivamente de nuestra RFA al 31 de marzo de 2014. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estas entidades federativas, estamos expuestos en particular a desaceleraciones en estas economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los tenedores pueden verse afectadas de manera relevante y de forma adversa.

Nuestras Propiedades están concentradas en los sectores de bienes inmuebles comerciales, industriales y de oficina en México, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de estos sectores.

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera consistía en (i) nuestra Cartera Estabilizada compuesta por 407 Propiedades con 417 Operaciones, incluyendo 275 Operaciones comerciales, 72 Operaciones industriales y 70 Operaciones de oficinas, que representa aproximadamente el 53.1%, 31.0% y 15.9%, respectivamente, del total de RFA; y (ii) nuestra Cartera en Desarrollo consistía en 14 Propiedades en diversas etapas de construcción, desarrollo y/o expansión las cuales a su término aportarán 802,103 metros cuadrados de GLA adicionales. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 3 Propiedades comerciales y 3 Propiedades industriales las cuáles tienen 55,700 y 258,196 metros cuadrados de GLA respectivamente, los cuales por estar terminados y rentados o en posibilidad de ser rentados, son considerados dentro de nuestra Cartera

Estabilizada. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el "ANEXO E - TABLA DE CARTERAS Y PROPIEDADES" del presente Prospecto. Esta concentración puede exponernos a un riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores inmobiliarios de oficinas, comercial e industrial mayor a aquel que tendríamos si nuestras Propiedades se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

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

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

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener los arrendatarios cuando expire el arrendamiento de nuestro arrendatario. También podríamos ser requeridos a pagar precios de mercado mayores en nuevas adquisiciones o ser incapaces de adquirir propiedades. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros arrendamientos o de arrendar nuestro espacio vacante, o si fuéramos incapaces de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente.

Las Propiedades de nuestra Cartera reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 95.2% de GLA al 31 de marzo de 2014. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera al 31 de marzo de 2014, señala que en 2014 se vencerán contratos que representan aproximadamente 8.8% del GLA ocupado. Además, algunos de nuestros arrendamientos se han convertido a Contratos Tácitamente Renovados con duración de tiempo indefinido (aproximadamente 4.8% del GLA ocupado al 31 de marzo de 2014, es decir, 242,121 metros cuadrados de GLA ocupado) pero los arrendatarios que están bajo estos arrendamientos continúan ocupando el espacio y nos siguen pagando la Renta. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestras Propiedades serán arrendadas nuevamente a Rentas iguales o superiores a las Rentas existentes o que no serán ofrecidas disminuciones sustanciales en la Renta, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario para atraer nuevos arrendatarios o retener a los arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar las áreas desocupadas o las propiedades que se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. Además, pretendemos continuar adquiriendo otras propiedades en desarrollo y adquirir terrenos sin desarrollar en el futuro, como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores. Además, el valor de reventa de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para repartos, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los arrendatarios;

- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia;
- competencia de otros inversionistas en inmuebles con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones de nuestra capacidad de trasladar gastos a nuestros arrendatarios.

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

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

Para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, se nos exige, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a

países desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. Nuestro acceso al capital depende de una cantidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Nuestra capacidad para vender valores de renta variable y para aumentar el capital con el fin de expandir nuestros negocios depende, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestro incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores para nosotros depende, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones;
- fracaso en cumplir con nuestra política de distribución la cual depende, en gran parte, del flujo de caja de nuestras operaciones, lo que a su vez depende del aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en Rentas; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

Nuestro fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.

Conforme a las disposiciones de nuestro Fideicomiso podríamos adquirir bienes y derechos con gravámenes que limiten nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo e inclusive podríamos adquirirlos adicionalmente asumiendo la obligación de cumplir deudas de las personas que enajenen los mismos bienes y derechos. Asimismo podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos bienes y derechos. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiéramos no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos bienes y derechos, en nuestro perjuicio.

Nuestros arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y de operación y nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los *indentures* que regulan los Senior Notes así como los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permite consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos *indentures* y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los *indentures* y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5 a 1.0 en base proforma una vez que se de efecto a la adquisición de deuda adicional y la aplicación de los recursos. Por último, los *indentures* y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Al 31 de marzo de 2014, estábamos en cumplimiento de dichas razones financieras, ya que teníamos una cobertura del pago de la Deuda de 1.8x y nuestros activos totales no gravados representaban el 281.6% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada.

En el futuro, esperamos adquirir nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente contendrían obligaciones restrictivas. Nuestros contratos actuales (incluyendo los Senior Notes y Certificados de Deuda) incluyen, y los contratos mediante los cuales pudiéramos adquirir nuevos financiamientos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una mora o acelerar la liquidez de parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos presentes y futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos Propiedades, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Al 31 de marzo de 2014, teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$38,273.8 millones, de la cual Ps. \$14,649.4 millones cuenta con garantía y Ps. \$23,624.4 millones era quirografaria y nuestras subsidiarias no tenían deuda alguna.. Hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Propiedades y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda nos somete a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciendo los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciendo oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestros resultados de operación, condición financiera y flujo de caja.

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguro de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a disturbios o actos de guerra. De conformidad con nuestro análisis interno, 78% del valor en avalúos de nuestras Propiedades en la Cartera está asegurada (se excluye el valor de terreno). En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además,

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

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

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

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

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

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

o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros inquilinos en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros inquilinos relacionadas con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio y operaciones.

Requerimiento de información relacionadas con la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos,

podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de la Cartera R15 u otras adquisiciones que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

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

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS o fondos de inversión;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestros Administradores pueden no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestros Administradores, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de propiedades a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y

- podríamos adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos completar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no logramos integrar u operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, incluyendo la adquisición de la Cartera Hilton, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera, resultados de operación y en nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de propiedades, incluyendo la adquisición de la Cartera Hilton. Con base en el artículo 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución de IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera, resultados de operación y en nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

Nuestra capacidad para disponer de nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Además, los propietarios originales de la Cartera de Aportación conforme al Convenio de Adhesión respectivo, tienen Derechos de Reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos que solo pueden ejercer en caso que nosotros decidamos enajenar parte o la totalidad de la Cartera de Aportación. Adicionalmente, el propietario de cualquier propiedad que haya sido aportada, o que vaya a ser aportada en un futuro, podría tener derechos de reversión con respecto de las propiedades aportadas por ellos, según se establezca en los convenios de adhesión respectivos. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos. Para mayor información ver sección “Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”, del presente Prospecto.

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

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

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

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

Las propiedades que integran la Cartera Hilton, así como las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de estas propiedades.

Como parte de la adquisición de otras propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de nuestra adquisición de las entidades o propiedades, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, liquidez, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Nosotros no tenemos otros activos o recursos o activos o recursos diferentes de aquellos que constituyen nuestros activos. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de esta Emisión o la venta de activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Las Distribuciones de Efectivo derivadas del capital de trabajo podrían restringir nuestras operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No existe garantía de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

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

Somos un fideicomiso de emisión y no un fideicomiso de garantía y la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está sujeta a recepción por parte nuestra de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Bienes Inmuebles.

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que forman parte o que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en nuestros CBFIs está sujeta a nuestra recepción de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Bienes Inmuebles.

Nuestro impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.

Aún si continuamos calificándonos como una FIBRA para fines fiscales, se nos exigirá el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras Propiedades. Los impuestos sobre nuestras Propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras Propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras Propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las co-inversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en propiedades conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Actualmente estamos involucrados en una inversión en la Cartera TM, en cuyos términos somos titulares del 49% de los derechos fideicomisarios de los fideicomisos en los que se encuentran afectos los inmuebles del conjunto “Torre Mayor” que nos otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos por Renta de dicha cartera y en su momento, el 49% de los ingresos por la venta de dichas propiedades. También tenemos una inversión en la Cartera Torre Diana, en cuyos términos y al término de la construcción de esta Propiedad, seremos titulares del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en el que está afecto esta Propiedad y que nos otorgan el derecho a recibir el 50% de los ingresos por Renta de dicha Propiedad y en su momento, el 50% de los ingresos por la venta de dicha Propiedad. No estamos en una posición para tomar unilateralmente las decisiones respecto a la Cartera TM y a la Cartera Torre Diana y podría ser el mismo caso respecto otras propiedades, sociedades o co-inversiones que celebremos en el futuro. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar

su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, suframos las consecuencias de los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

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

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en nuestra deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Riesgos Relacionados con nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, nuestras Subsidiarias y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestras Subsidiarias son responsables de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestras Subsidiarias. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o nuestras Subsidiarias, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestras Subsidiarias seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestras Subsidiarias y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados, incluyendo a Grupo-E. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestras Subsidiarias son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podemos competir con Grupo-E por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para Grupo-E. Nosotros y nuestro Asesor por lo que hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestras Subsidiarias, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a Grupo-E, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para Grupo-E, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en lo futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de

Control mantenga la titularidad de al menos 15% de nuestros CBFIs en circulación. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para una descripción más detallada de los Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión, ver “Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia” del presente Prospecto. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

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

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o accionistas de algunos de nuestros Administradores, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y los Contratos de Administración con nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

Los contratos de prestación de servicios celebrados con nuestro Administrador F1 Management, con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C., pueden ser difíciles y costosos de terminar.

La terminación de los contratos de prestación de servicios celebrados con nuestro Asesor, con F2 Services, S.C. y con nuestro Administrador F1 Management, puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. Dicho contrato también será terminado si se termina el Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Management o el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por virtud de la terminación de los mencionados contratos o si nosotros terminamos el Contrato de Servicios de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años del

periodo inicial de vigencia del contrato, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realizó la Oferta Inicial de nuestros CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente 27.7% de nuestros CBFIs en circulación eran propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor por causa diferente a una Conducta de Destitución.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C., esta sociedad puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Si el Contrato de Servicios de Representación en cuestión es terminado por nosotros sin que ocurra una Conducta de Destitución o por virtud de la terminación del Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Management, o del Contrato de Asesoría en Planeación, F2 Services, S.C. tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de vigencia de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a F2 Services, S.C. a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a F2 Services, S.C. durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realizó la Oferta Inicial de nuestros CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

Nuestro Asesor, nuestro Administrador F1 Management y F2 Services, S.C. están únicamente comprometidos contractualmente a prestarnos sus servicios por un término inicial de 5 años a partir del 20 de enero de 2011. Nuestro Administrador F1 Controladora únicamente está comprometido a contractualmente prestarnos sus servicios por un término de 2 años a partir del 14 de enero de 2014. Después de su vencimiento, los contratos respectivos serán automáticamente renovados automáticamente, en el entendido que nuestro Asesor, nuestro Administrador F1 Management, nuestro Administrador F1 Controladora y F2 Services, S.C. podrán dar por terminados dichos contratos previa notificación por escrito con 90 Días de anticipación. Si dichos contratos son terminados, la calidad y profundidad de los Servicios de Asesoría en Planeación, los Servicios de Administración y de los Servicios de Representación disponibles para nosotros gracias a ellos, podría no ser adecuada y podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro plan de negocios en los términos esperados. Asimismo, en caso que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestras Subsidiarias no sean capaces o decidan no

continuar prestando sus servicios a nosotros, el costo para conseguir un sustituto podría ser mayor a los honorarios que se pagan a los mismos, por lo que nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían deteriorarse.

Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

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

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2014. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

Tenemos conocimiento de que actualmente se encuentra en proceso de autorización una propuesta de reforma a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en materia de FIBRAS.

Tenemos conocimiento de que actualmente se encuentra en proceso de autorización una propuesta de reforma a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en materia de FIBRAS. Dependiendo de las reformas que en su momento sean publicadas, podríamos estar sujetos de manera específica a dichas reformas por ser una FIBRA, lo que podría afectarnos.

Es posible que los nuevos lineamientos de apalancamiento y requerimientos de liquidez a largo plazo requeridos conforme al proyecto de resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores afecten adversamente las Distribuciones de Efectivo en perjuicio de los Tenedores.

La Comisión Federal de Mejora Regulatoria publicó el 3 de abril de 2014 en su página de Internet, un proyecto de resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (el "Proyecto"). En caso de que las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores sean modificadas en los términos del Proyecto, estaríamos obligados a cumplir con un requerimiento de liquidez de largo plazo al momento de asumir cualquier pasivo, lo que traería como consecuencia una posible dilución en

el valor y rendimiento esperado de nuestros CBFIs al generarse la necesidad de mantener niveles altos de activos líquidos, los cuales podrían generar rendimientos inferiores al costo de financiamiento de pasivos, lo que podría reducir las Distribuciones de Efectivo en perjuicio de nuestros Tenedores, lo que podría ocasionar una reducción en el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Asimismo, en caso de incumplir con los lineamientos de apalancamiento del Proyecto, nos podríamos ver imposibilitados para continuar asumiendo pasivos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestra capacidad para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles adicionales, en tanto no se cumpla nuevamente con dichos lineamientos.

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

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las transacciones de formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios de nuestras Subsidiarias, nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador F1 Management, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que tienen intereses en las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de nuestros valores.

Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes o cualquier otra persona que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR y el Impuesto Empresarial a Tasa Única que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR,

eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestras Subsidiarias, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

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

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

Una vez que se lleve a cabo esta Emisión, incluyendo la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales, aproximadamente 18.04% de nuestros CBFIs en circulación serán mantenidos en el Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tienen la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C. sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Además, algunos de estos individuos son miembros de nuestro Comité Técnico, y nuestro Comité Técnico está constituido por un máximo de 21 miembros principales y sus respectivos suplentes.

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

Una vez que se lleve a cabo esta Emisión, aproximadamente 18.04% de nuestros CBFIs en circulación son mantenidos en el Fideicomiso de Control. Los directivos de nuestro Asesor, los

miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores. Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, por el período de tiempo que inició el 18 de marzo de 2013 y terminará el 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados del Fideicomiso de Control. Salvo lo anterior, el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas de acciones, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

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

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, apalancamiento y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores. Ver "Políticas Respecto a Determinadas Actividades" del presente Prospecto. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo-E, no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico obtenido en sus actividades previas. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

La cantidad de CBFIs disponibles para venta futura, inclusive por los Fideicomitentes Adherentes, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes.

La venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de la opción de sobreasignación, la Emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de Bienes Inmuebles y otras Emisiones de nuestros CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores en nuestros valores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs. Además, una vez que se lleve a cabo la presente Emisión, aproximadamente 18.04% de nuestros CBFIs en circulación serán propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control. Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 365 de la LMV, han acordado que durante los 90 (noventa) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, no podrán enajenar o disponer de ninguno de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores.

Es probable que en el futuro sigamos emitiendo CBFIs como pago de la contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestro Asesor, según lo acuerde nuestro Comité Técnico. De la misma forma, con motivo de la presente Oferta, se emitirán nuevos CBFIs, lo cual, conforme a lo establecido por nuestro Fideicomiso, no otorgaría el derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores, con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados así como depreciar el precio de nuestros CBFIs.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales, según lo determine el Comité Técnico. Por otro lado y con motivo de la presente Oferta y en el supuesto de que en el futuro se realicen ofertas posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y diluir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede

tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier Oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el dividendo producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría verse afectado.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El precio de nuestros CBFIs después de esta Oferta podrá ser menor al precio de oferta y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la Bolsa Mexicana de Valores, la cual es el único mercado en el que nuestros CBFIs están enlistados, puede no sostenerse después de la Emisión.

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

comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

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

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

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Los Tenedores no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs bajo una oferta, los Tenedores no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de tenencia. Como resultado, la tenencia de los Tenedores puede ser diluida al ocurrir aumentos de capital futuros.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;

- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

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

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

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

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

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones pueden ser afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación,

tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asegurar que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

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

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

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

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

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

Las devaluaciones o depreciaciones severas del peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de

cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

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

Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 86.6% de nuestros Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Pesos, representando aproximadamente 74.8% de nuestra RFA y aproximadamente 13.4% de nuestros Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Dólares, representando aproximadamente el 25.2% de nuestra RFA. No tenemos la capacidad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros

arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. En la actualidad, ningún partido político cuenta con una clara mayoría en alguna de las cámaras del Congreso de la Unión. La incertidumbre generada por la falta de alineación del partido entre el Presidente de México y el Congreso de la Unión para la implementación de las leyes secundarias podría tener un efecto material adverso sobre la política económica de México, incluyendo con respecto a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados.

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs y nuestros resultados de operaciones.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda

mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días promediaron aproximadamente 4.5%, 4.5%, 4.2%, 4.2%, 3.8% y 3.2% para 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y el primer trimestre de 2014, respectivamente. Como resultado de la desaceleración económica en México durante 2013 y la convergencia con la inflación del 3.0%, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia a 3.5% en octubre de 2013, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía, y la ha mantenido hasta el 31 de marzo de 2014. A mediano plazo, es posible que el Banco Central de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

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

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la BMV podrían ser diferentes de aquellos impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, comenzamos a reportar nuestros estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP

en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

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

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

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

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

Riesgos Fiscales

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

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

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los

Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

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

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

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tienen conocimiento los Administradores y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión a que se refiere el presente Prospecto salvo lo que se indica a continuación. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Gonzalo Robina, nuestro Director General Adjunto, interpuso un amparo por una denuncia en su contra por el cargo de desocupación de domicilio fiscal relacionada a una notificación de las autoridades fiscales en el 2009, en relación con el cambio de domicilio fiscal

de una empresa no relacionada a Fibra Uno. Consideramos que dicha denuncia carece de fundamento.

DESTINO DE LOS RECURSOS

Los recursos netos que recibiremos derivados de la venta de los CBFIs en esta Oferta serán de Ps. \$22,962,338,326.47 (veintidós mil novecientos sesenta y dos millones trescientos treinta y ocho mil trescientos veintiséis Pesos 47/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$27,576,942,446.47 (veintisiete mil quinientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos 47/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$31,730,086,154.47 (treinta y un mil setecientos treinta millones ochenta y seis mil ciento cincuenta y cuatro Pesos 47/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales; considerando el Precio de Colocación de Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFI.

Pretendemos utilizar los recursos netos derivados de la venta de los CBFIs en esta Emisión de la siguiente manera: hasta el 100% de los recursos para compra de Bienes Inmuebles propiedad de terceros y de Partes Relacionadas (sujeta a los Criterios de Elegibilidad y autorizaciones conforme al Fideicomiso que en su momento se realicen); hasta el 25% de los recursos para el prepago de deuda, y hasta el 25% de los recursos para el desarrollo de bienes inmuebles.

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

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con esta Oferta, asumiendo la colocación de los CBFIs Adicionales:

Fuentes

(Cifras en miles de pesos)	<u>Sin Sobreasignación</u>		<u>Con CBFIs Adicionales</u>		<u>Con Sobreasignación</u>	
	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Recursos brutos de la Oferta	23,780,000	100.0%	28,536,000	100.0%	32,816,400	100.0%

Usos

(Cifras en miles de pesos)	<u>Sin Sobreasignación</u>		<u>Con CBFIs Adicionales y sin Sobreasignación</u>		<u>Con Sobreasignación y CBFIs Adicionales</u>	
	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>
(i) Adquirir propiedades adicionales, pago de deuda ⁽¹⁾	15,042,991	63.3%	19,657,595	68.9%	23,810,739	72.6%
(ii) Prepago de Deuda ⁽²⁾	4,919,347	20.7%	4,919,347	17.2%	4,919,347	15.0%
Banamex (G-30) ⁽³⁾	509,433	2.1%	509,433	1.8%	509,433	1.6%
GEREM (G-30) ⁽³⁾	2,348,878	9.9%	2,348,878	8.2%	2,348,878	7.2%
Inbursa (G-30) ⁽³⁾	478,000	2.0%	478,000	1.7%	478,000	1.5%
Banamex (Apolo) ⁽⁴⁾	1,583,036	6.7%	1,583,036	5.5%	1,583,036	4.8%

(iii) Desarrollo de Bienes Inmuebles	3,000,000	12.6%	3,000,000	10.5%	3,000,000	9.1%
(iv) Gastos estimados de la presente Oferta	817,662	3.4%	959,058	3.4%	1,086,314	3.3%

⁽¹⁾ Constantemente estamos analizando y evaluando oportunidades de adquisición de distintas propiedades. En el transcurso de los 12 meses siguientes a la presente Oferta, el Comité Técnico tomará la decisión de adquirir las propiedades identificadas que agreguen mayor valor al Fideicomiso.

⁽²⁾ El pago de las deudas se realizará en la medida que el Comité Técnico considere adecuados los términos y costos de prepago de cada una de ellas en base a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso. Los montos de las deudas a prepagar incluidos en esta tabla son los saldos que se tenían al 31 de marzo de 2014 y no incluyen costos de prepago en caso de que los hubiera. Estos saldos podrán ser menores al momento de realizar el prepago de cada una de ellas.

⁽³⁾ Las tasas de interés y la fecha original de vencimiento de los créditos Banamex, GEREM e Inbursa relacionados con la Cartera G-30 se pueden consultar en la sección "Líneas de Crédito y otras Obligaciones" en el apartado "*Créditos GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife relacionados con la Cartera G-30*" del presente Prospecto.

⁽⁴⁾ La tasa de interés y la fecha original de vencimiento del crédito Banamex relacionado con la Cartera Apolo se puede consultar en la sección "Líneas de Crédito y otras Obligaciones" en el apartado "*Créditos Bancomer, Banorte y Banamex relacionados con la Cartera Apolo*" del presente Prospecto.

GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán Ps. \$817,661,673.54 (ochocientos diecisiete millones seiscientos sesenta y un mil seiscientos setenta y tres Pesos 54/100 M.N.)⁽¹⁾ y el Fideicomiso recibirá Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 54/100 M.N.)⁽¹⁾ de la venta de los CBFIs. Los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión. Los montos descritos a continuación incluyen el IVA correspondiente conforme se cause:

Gastos Relacionados con la Oferta ⁽¹⁾

	Ps.
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$18,245.85
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV*	\$19,083.66
3. Pago de derechos de inscripción en el RNV	\$2,903,929.28
4. Listado en la BMV*	\$742,707.55
5. Comisión por colocación ⁽²⁾	\$631,121,200.00 ⁽²⁾
6. Honorarios de los asesores legales (incluye asesores legales en el extranjero)	\$45,448,280.00
7. Honorarios de los asesores legales de Intermediarios Colocadores ⁽³⁾	\$5,274,427.20
8. Honorarios de auditores externos	\$1,566,000.00
9. Impresión del Prospecto y costo de publicaciones	\$2,610,000.00
10. Traducciones	\$185,600.00
11. Otros Gastos	
Gastos Road show y otros reembolsables	\$50,000,000.00
Data Site	\$174,000.00
Comisión por asesoría para la Emisión ⁽³⁾	\$75,858,200.00
Periódicos	\$1,740,000.00
TOTAL	\$817,661,673.54

⁽¹⁾ Asumiendo que no se ejerce la opción de sobreasignación así como la colocación de los CBFIs Adicionales.

⁽²⁾ Corresponde a una Comisión por Colocación por un monto igual al 2% sobre el Precio de Colocación de los CBFIs efectivamente colocados, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y sin considerar los CBFIs Adicionales, incluyendo una Comisión de Éxito del 0.50% sobre el Precio de Colocación de los CBFIs efectivamente colocados, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y sin considerar los CBFIs Adicionales.

Posteriormente a la fecha en que se liquiden las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, podremos pagar a los Intermediarios Colocadores una Comisión Discrecional de 0.30% sobre el Precio de Colocación de los CBFIs efectivamente colocados. En caso que decidamos pagar dicha comisión discrecional, lo haremos del conocimiento del público inversionista como evento relevante.

El desglose de la Comisión por Colocación incluyendo la Comisión de Éxito es como sigue:

Actinver	Ps. \$	34,481,000.00
BBVA Bancomer	Ps. \$	140,222,733.33
BTG Pactual	Ps. \$	53,505,000.00
Credit Suisse	Ps. \$	124,527,933.33
Evercore	Ps. \$	32,103,000.00
Goldman Sachs	Ps. \$	17,835,000.00
HSBC	Ps. \$	74,193,600.00
Santander	Ps. \$	124,527,933.33
UBS	Ps. \$	29,725,000.00

* Para los cálculos se utilizó el valor de la UDI publicado por Banxico para el 10/06/2014 de 5.122121.

⁽³⁾ Comisión por asesoría pagadera a Evercore Partners México, S. de R.L.

Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los recursos derivados de la Emisión, salvo aquellos que sean retenidos directamente por los Intermediarios Colocadores.

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) al 31 de marzo de 2014:

- sobre una base real;
- sobre una base proforma para dar efecto a la venta de 580,000,000⁽²⁾ CBFIs derivada de esta Emisión, considerando un Precio de Colocación de Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI, después de deducir los gastos y comisiones de intermediación y gastos estimados de la Oferta, así como la inclusión de los ajustes derivado al uso de los recursos (prepago de deuda).

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

	Actual (no auditado)	Proforma Ajustado (no auditado) ⁽²⁾
	<i>Ps \$. (en miles)</i>	<i>Ps. \$. (en miles)</i>
Efectivo	996,875	19,039,866
Deuda ⁽¹⁾		
Corto Plazo.....	4,471,545	2,750,805
Largo Plazo	33,415,004	30,216,397
Deuda Total.....	37,886,549	32,967,202
Patrimonio.....	62,312,697	85,275,035
Total de Capitalización.....	100,199,246	118,242,237

(1) El saldo de la deuda es neta de costos de transacción.

(2) Asumiendo que no se ejerce la opción de sobreasignación así como la colocación de los CBFIs Adicionales.

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

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de utilidad integral por los últimos tres años al 31 de diciembre. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, que se adjuntan como anexo al presente Prospecto y de los Estados Financieros Auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, y por el periodo comprendido del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, los cuáles se incorporan por referencia al reporte realizado el 30 de abril de 2013 en adelante (los “Estados Financieros Auditados”) y que se encuentran disponibles en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL AUDITADA

Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		Por el periodo comprendido del 12 de enero al 31 de diciembre
	2013	2012	2011
<i>Activo</i>			
Efectivo y efectivo restringido	1,364,458	360,615	8,549
Inversiones en Valores	723,976	1,687,097	248,374
Rentas por cobrar y otras	732,448	158,771	68,882
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609	11,278	
Impuestos por recuperar (principalmente IVA)	3,736,002	1,548,019	471,635
Pagos anticipados	17,685	19,053	7,181
Activo Circulante	6,700,178	3,784,833	804,621
Propiedades de inversión	88,905,718	29,853,455	11,090,134
Anticipo para la adquisición de propiedades de inversión	1,207,552	158,194	0
Inversiones en asociadas	2,032,073	0	0
Otros activos, Neto	2,484,474	416	0
Activo No Circulante	94,629,817	30,012,065	11,090,134
Total Activo	101,329,995	33,796,898	11,894,755
<i>Deuda a corto plazo</i>			
Préstamos	7,032,036	669,596	20,790
Cuentas por pagar y gastos acumulados	8,187,481	538,979	212,377
Rentas cobradas por anticipado	72,085	22,981	0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	49,918	12,332
Pasivo Circulante	15,352,369	1,281,474	245,499
Préstamos	27,270,390	8,255,347	817,729
Depósitos de los arrendatarios	389,578	166,424	38,306
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	103,445	68,941	0
Pasivo no Circulante	27,763,413	8,490,712	856,035
Total Pasivo	43,115,782	9,772,186	1,101,534
<i>Patrimonio</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	49,914,979	23,013,953	10,500,355
Resultados acumulados	8,299,234	1,010,759	292,866
Total Patrimonio	58,214,213	24,024,712	10,793,221
Total Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	101,329,995	33,796,898	11,894,755

Estados Consolidados Auditados de Resultados Integrales

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		Por el periodo comprendido del 12 de enero al 31 de diciembre
	2013	2012	2011
Ingresos de propiedades de inversión	3,566,311	1,372,696	476,200
Ingresos por mantenimiento	237,479	180,523	54,930
Dividendos de derechos fiduciarios	100,312	-	-
Total Ingresos	3,904,102	1,553,219	531,130
Honorarios de administración	-328,187	-178,730	-32,170
Gastos de operación y predial	-369,416	-105,859	-14,793
Gastos de mantenimiento	-240,042	-181,641	-42,598
Seguros	-26,762	-20,584	-4,272
Resultado de operación	2,939,695	1,066,405	437,297
Gastos por interés	-757,588	-185,678	-2,089
Ingresos por interés	680,573	131,920	42,029
Resultado de operación ajustado	2,862,680	1,012,647	477,237
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	-16,426	71,554	174
Otros (gastos) ingresos, Netos	-1,491,323	41,062	574
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7,720,462	148,995	-
Utilidad neta e integral consolidada	9,075,393	1,274,258	477,985
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)	5.7895	1.7151	1.3110
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)	4.4511	1.3329	-

INFORMACIÓN FINANCIERA TRIMESTRAL (NO AUDITADA)

A continuación se presenta un resumen de nuestros Estados Financieros Parciales.

Conforme a la nota 2 de los Estados Financieros Parciales, algunas cifras de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2014. Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Parciales.

Estados Intermedios Consolidados de Posición Financiera (No Auditado)

(Cifras en miles de pesos)	Por los tres meses terminados al 31 de marzo	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de
	2014	2013
Activo Circulante:		
Efectivo y efectivo restringido	996,875	1,364,458
Inversiones en Valores	324,828	723,976
Rentas por cobrar y otras	720,206	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	56,943	125,609
Impuestos por recuperar (principalmente IVA)	3,985,057	3,736,002
Pagos anticipados	160,605	17,685
Activo Circulante	6,244,514	6,700,178
Activo No Circulante:		
Propiedades de inversión	91,481,703	88,905,718
Anticipo para la adquisición de propiedades de inversión ⁽¹⁾	587,035	898,035
Inversiones en asociadas	2,394,546	2,341,590
Otros activos, Neto	2,435,728	2,484,474
Activo No Circulante	96,899,012	94,629,817
Total Activo	103,143,526	101,329,995
Pasivo Circulante:		
Préstamos	4,471,545	7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,354,809	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado	47,574	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	98,676	60,767
Pasivo Circulante	6,972,604	15,352,369
Pasivo no Circulante:		
Préstamos	33,415,004	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios	390,992	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	52,229	103,445
Pasivo no Circulante	33,858,225	27,763,413
Total Pasivo	40,830,829	43,115,782
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Aportaciones de los fideicomitentes	53,397,245	49,914,979
Resultados acumulados	8,915,452	8,299,234
Total Patrimonio	62,312,697	58,214,213
Total Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	103,143,526	101,329,995

(1) Reclasificación a diciembre de 2013 de los anticipos de Torre Diana que se contabiliza como Inversiones en Asociadas

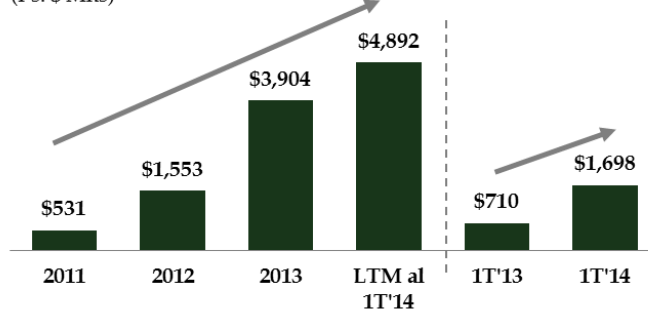
Estados Intermedios Consolidados de Utilidad Integral (No Auditado)

(Cifras en miles de pesos)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo	
	2014	2013
Ingresos de propiedades de inversión	1,456,088	638,460
Ingresos por mantenimiento	212,633	71,762
Dividendos de derechos fiduciarios	29,222	-
Total Ingresos	1,697,943	710,222
Honorarios de administración	-93,507	-37,927
Gastos de operación y predial	-80,685	-46,717
Gastos de mantenimiento	-248,878	-78,613
Seguros	-5,568	-7,841
Amortización plataforma administrativa	-48,746	-
Resultado de operación	1,220,559	539,124
Gastos por interés	-510,788	-84,029
Ingresos por interés	3,697	122,998
Resultado de operación ajustado	713,468	578,093
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	101,818	266,699
Amortización comisiones bancarias	-55,649	0
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	294,907	0
Utilidad neta e integral consolidada	1,054,544	844,792
Utilidad neta e integral por CBFi básica (pesos)	0.5829	0.6581
Utilidad neta e integral por CBFi diluida (pesos)	0.4443	0.4911

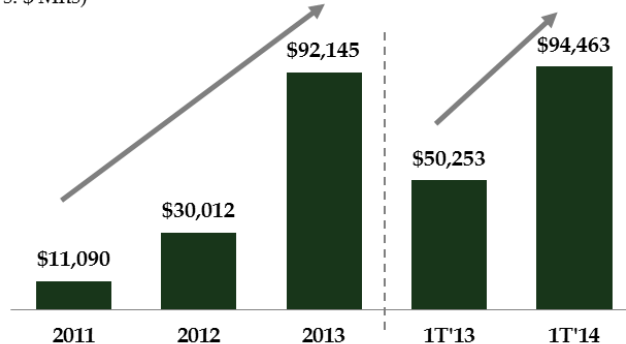
Total Ingresos

(Ps. \$ Mns)



Valor en libros de propiedades de inversión⁽²⁾

(Ps. \$ Mns)



Fuente: Estados financieros anuales auditados y trimestrales.

(2) Activo no circulante menos otros activos

INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA

A continuación se presenta la información financiera proforma obtenida de los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma (no auditados) al 31 de diciembre de 2013 y sus notas relacionadas realizados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (los “Estados Financieros Proforma”), para mostrar el impacto que las siguientes transacciones tendrán en nuestra posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y por el desempeño financiero por el año terminado en esa fecha, como si los eventos o transacciones hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2013 respecto a la posición financiera y el 1° de enero de 2013 en relación con el desempeño financiero:

- Adquisición de la Cartera Apolo y la Cartera Vermont así como el reconocimiento de los honorarios por administración y asesoría de dichas propiedades.
- Emisión de los Senior Notes y la utilización de los recursos para el prepago de deuda.

Bases de preparación de los Estados Financieros Proforma.

Transacciones de Adquisición

En julio de 2013, anunciamos la adquisición de la Cartera Apolo. El acuerdo fue firmado el 26 de agosto de 2013 y se encontraba sujeto al cumplimiento de diversas condiciones, entre las cuales se encontraba la autorización de la Comisión Federal de Competencia.

En agosto de 2013, anunciamos la adquisición de la Cartera Vermont. A través de esta adquisición, ampliamos nuestra presencia en el segmento industrial principalmente en la zona norte del país, específicamente en los estados de Nuevo León, Coahuila, Chihuahua, Tamaulipas, así como en Puebla y Morelos, y fortalecimos nuestra presencia actual en el Estado de México.

Las adquisiciones de la Cartera Vermont y la Cartera Apolo fueron cerradas durante noviembre y diciembre de 2013, respectivamente.

El 16 de diciembre de 2013, emitimos y vendimos los Certificados de Deuda. Los recursos totales recibidos ascienden a Ps. \$8,500 millones. Dicha deuda fue emitida en tres diferentes tramos de Ps. \$4,350 millones, Ps. \$2,150 millones y Ps. \$2,000 millones con vencimientos en cinco y medio años, quince y diez años, respectivamente, generando intereses a tasas fijas y variables de TIIE más 80 puntos base, 5.09% y 8.40%, respectivamente. La mayor parte de los recursos netos de la emisión fueron aplicados al pago de la Cartera Apolo y de la Cartera Vermont.

El 30 de enero de 2014, emitimos los Senior Notes; el primero por un monto de EUA\$600 millones por un plazo de diez años, generando intereses a una tasa fija del 5.25%, y el segundo tramo por un monto EUA\$400 millones por un plazo de 30 años, generando intereses a una tasa fija del 6.95%. El monto principal de ambas emisiones será pagado al vencimiento.

Bases de presentación

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, se apegan a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados proforma, presentan nuestra información financiera asumiendo (i) que con respecto al estado consolidado condensado proforma de posición financiera, la oferta global de los Senior Notes tuvo lugar el 31 de diciembre de 2013; y (ii) que con respecto al estado consolidado condensado proforma de resultado integral, la adquisición de la Cartera Apolo y de la Cartera Vermont, así como la oferta de los Certificados de Deuda y de los Senior Notes, tuvieron lugar el 1º de enero de 2013.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados condensados proforma de posición financiera y de resultado integral, como se describe más adelante, representan ajustes a nuestras cifras históricas. La información no pretende presentar los resultados de operación o la posición financiera que hubiéramos tenido si las transacciones mencionadas hubieran ocurrido en las fechas especificadas, ni pretende tampoco proyectar los resultados de operación o nuestra posición financiera a cualquier otro periodo o fecha futura.

Ajustes Proforma

(A) Para reflejar nuestro estado de posición financiera histórico al 31 de diciembre de 2013.

(B) Para reflejar nuestros resultados históricos por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

Los importes aquí presentados corresponden a nuestros resultados históricos de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, e incluyen los ingresos y gastos de nuestras diferentes propiedades, desde la fecha en la que fueron contribuidas o adquiridas por nosotros y hasta el 31 de diciembre de 2013.

(C) Para reflejar los ajustes relativos a la Cartera Apolo y a la Cartera Vermont.

Los ajustes reflejan los ingresos y ciertos gastos históricos de las propiedades que comprenden la Cartera Apolo y la Cartera Vermont, como si estas adquisiciones hubieran tenido lugar el 1º de enero de 2013 y hasta el 17 de diciembre de 2013 y 3 de noviembre de 2013, respectivamente, el día previo a la fecha en que fueron adquiridas por nosotros. Solo aquellos gastos que son comparables a nuestras operaciones futuras, fueron incluidos.

(D) Para reflejar el reconocimiento de los honorarios de administración y asesoría de las propiedades, y la eliminación de los honorarios existentes.

Somos interna y externamente administrados y asesorados por partes relacionadas, y realizamos pagos por administración y otros servicios. Estos honorarios serán también aplicables a las propiedades en la Cartera Apolo y en la Cartera Vermont, por lo que este ajuste reconoce dichos honorarios desde el 1º de enero de 2013 y hasta la fecha en que cada cartera fue adquirida.

(E) Para reflejar la emisión de deuda.

Senior Notes – Los recursos totales recibidos bajo la emisión de los Senior Notes ascendieron a mil millones de Dólares; los costos de emisión relativos a este financiamiento, se presentan netos de la deuda asociada, y suman EUA\$26 millones. Dicho financiamiento se compone de dos diferentes tramos de EUA\$600 millones y EUA\$400 millones, con vencimientos de diez y treinta años, respectivamente, generando intereses a tasas fijas anuales de 5.250% y 6.950%, respectivamente. Los recursos netos de esta emisión equivalen a Ps. \$12,725,779.00 y fueron parcialmente aplicados al pago de deuda existente, que al 31 de diciembre de 2013 ascendía aproximadamente a Ps. \$9,157,369.00; el resto de los recursos será utilizado para propósitos corporativos y se presenta como efectivo.

Los ajustes proforma al gasto por intereses y a la pérdida cambiaria fueron determinados asumiendo que las emisiones de los Certificados de Deuda y los Senior Notes ocurrieron el 1º de enero de 2013. Debido a que los recursos de la emisión de los Senior Notes fueron parcialmente utilizados para el pago de deuda vigente mantenida por nosotros, los intereses históricos de dichos préstamos y los respectivos pasivos también fueron eliminados en los ajustes proforma. En adición, los intereses asociados con deudas asumidas como resultado de la adquisición de la Cartera Apollo y de la Cartera Vermont, fueron calculados desde el inicio del año.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estado Consolidado Condensado de Posición Financiera Proforma al 31 de Diciembre de 2013 (No Auditado)

(En miles de Pesos Mexicanos)

Activos	Al 31 de diciembre de 2013		
	Fibra Uno Histórico	Ajustes Proforma- Emisión de Deuda	Fibra Uno Proforma
	Nota A	Nota E	
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	1,364,458	3,568,410	4,932,868
Inversiones en valores	723,976		723,976
Rentas por cobrar y otras	732,448		732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609		125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	3,736,002		3,736,002
Pagos anticipados	17,685		17,685
Total del activo circulante	6,700,178		10,268,588
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	88,905,718		88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,207,552		1,207,552
Inversiones en asociadas	2,032,073		2,032,073
Otros activos	2,484,474		2,484,474
Total del activo no circulante	94,629,817		94,629,817
Total	101,329,995		104,898,405
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos	7,032,036	(4,096,724)	2,935,312
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	8,187,481		8,187,481
Rentas cobradas por anticipado	72,085		72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767		60,767
Total del pasivo circulante	15,352,369		11,255,645
Préstamos	27,270,390	7,665,134	34,935,524
Depósitos de los arrendatarios	389,578		389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	103,445		103,445
Total del pasivo	43,115,782		46,684,192
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	49,914,979		49,914,979
Resultados acumulados	8,299,234		8,299,234
Total del patrimonio	58,214,213		58,214,213
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	101,329,995		104,898,405

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estado Consolidado Condensado de Resultado Integral Proforma Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2013 (No Auditado)

(En miles de Pesos Mexicanos, excepto la utilidad neta por CBFI, la cual se presenta en Pesos Mexicanos)

	Fibra Uno Histórico Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Apolo I Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 17 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Apolo II Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 17 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Apolo III Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 17 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Vermont I Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 3 de Noviembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Vermont II Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 3 de Noviembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Vermont III Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 3 de Noviembre de 2013	Otros Ajustes Proforma	Fibra Uno Proforma Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2013
	Nota B	Nota C	Nota C	Nota C	Nota C	Nota C	Nota C	Notas D y E	
Ingresos por:									
Propiedades de inversión	3,566,311	467,965	181,265	529,211	187,604	93,514	32,925		5,058,795
Mantenimiento	237,479	141,252	29,244	113,955	3,840	1,295	503		527,568
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	100,312								100,312
	3,904,102	609,217	210,509	643,166	191,444	94,809	33,428	-	5,686,675
Honorarios de administración	(328,187)	(30,040)	(6,314)	(19,388)	(5,628)	(2,805)	(988)	(91,511)	(484,861)
Gastos de operación	(312,108)	(104,002)	(8,464)	(92,465)	(591)	(31)	(157)		(517,818)
Gastos de mantenimiento	(240,042)	(24,461)	(21,924)	(14,223)					(300,650)
Predial	(57,308)	(11,569)	(3,253)	(10,859)	(2,921)	(1,141)	(235)		(87,286)
Seguros	(26,762)	(3,110)	(461)	(1,231)	(1,504)	(415)	(368)		(33,851)
Gastos por intereses	(757,588)							(1,362,912)	(2,120,500)
Ingresos por intereses	680,573								680,573
(Pérdida) ganancia cambiaria, Neta	(16,426)							(77,200)	(93,626)
Otros (gastos) ingresos, Netos	(1,491,323)								(1,491,323)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7,720,462								7,720,462
Utilidad neta	9,075,393	436,035	170,093	505,000	180,800	90,417	31,680	(1,531,623)	8,957,795
Utilidad neta por CBFI básica									5.3400
Utilidad neta por CBFI básica considerando la emisión									
Utilidad neta por CBFI diluida									4.1055
Utilidad neta por CBFI diluida considerando la emisión									

* Incluye \$317,289 de honorarios de asesoría

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

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

Información General

Al 31 de marzo de 2014 nuestra Cartera estaba compuesta por 407 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas en conjunto) (nuestra Cartera Estabilizada) con 5,246,640 metros cuadrados de GLA (2,037,615 comerciales, 2,710,554 industriales y 498,471 de oficinas). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 14 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,115,999 metros cuadrados potenciales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios. Está ubicada en 31 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el "ANEXO E - TABLA DE CARTERAS Y PROPIEDADES" del presente Prospecto.

Cartera Estabilizada

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 407 Propiedades, en las cuáles se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas), dichas Operaciones contaban con un GLA aproximado de 5,246,640 metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 95.2% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada consiste de:

- 275 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2,037,615 metros cuadrados (38.8% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de marzo de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.9% en base al GLA.
- 72 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 2,710,554 metros cuadrados (51.7% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de marzo de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 70 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 498,471 metros cuadrados (9.5% de nuestra Cartera Estabilizada), la cual al 31 de marzo de 2014 presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.5% en base al GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de marzo de 2014 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 14 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 1,115,999 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 6 Propiedades (San Martín Obispo I, San Martín Obispo II, Purísima, Revolución, Tlalpan y Santa Anita) en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y rentado o está en la posibilidad de ser rentado, por lo cual es considerada dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de marzo de 2014, las Propiedades que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo y la Cartera Estabilizada comprendían un GLA de 313,896 metros cuadrados (6.0% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 96.3% en términos de GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 5 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 191,999 metros cuadrados. 3 Operaciones comerciales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Revolución, Santa Anita y Tlalpan) cuentan con 55,700 metros cuadrados de GLA (1.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados;
- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II) cuentan con 258,196 metros cuadrados de GLA (4.9% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y
- 4 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 174,000 metros cuadrados.

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los Contratos de Arrendamiento vigentes; y a través de la expansión o construcción de propiedades. Al 31 de marzo de 2014, nuestras Propiedades que conforman nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 95.2%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas de nuestras Propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros inquilinos o en nuestras áreas geográficas podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir propiedades adicionales que cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. Al 31 de marzo de 2014, estábamos en proceso de desarrollar 14 proyectos comerciales, industriales y de oficinas. El desarrollo de

dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 48 meses, y se espera que contribuya al incremento de nuestro GLA.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento que se prevé vencerán en 2014, representan el 8.8% del total de nuestro GLA ocupado y 10.3% de nuestra RFA.

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

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

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

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i)

cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y al 31 de marzo de 2014, incurrimos en Ps. \$7,700.00 millones y en Ps. \$294.9 millones respectivamente, en ajustes al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

Políticas Contables Clave

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

Resumen de las principales políticas contables

A continuación se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

Nuestros Administradores usan su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.

ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).

iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Por ejemplo, las transacciones que ocurrieron durante el período que terminó el 31 de diciembre de 2013, se contabilizaron como adquisiciones de activos, excepto por la adquisición de la Cartera Apolo mencionado en la Nota 1b ii), las cuales originaron reconocer en el estado consolidado condensado de utilidad integral de 2013 por concepto de gastos de adquisición de negocios por la aplicación de la IFRS 3 “Combinación de Negocios” un importe total de Ps. \$1,491,323.00 y se muestran en el estado consolidado condensado de utilidad integral 2013 en el rubro de otros (gastos) ingresos – Nota 18.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, nuestros Administradores, con la ayuda de un valuator independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podrían cambiar sustancialmente.

Resultados de Operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de (i) los estados financieros internos al 31 de marzo de 2014 y 2013; (ii) los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2013 y 2012; y (iii) los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero al 31 de diciembre de 2011.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2012, 2013 y 1T2014:

Cartera	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Cartera Maine	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión
Cartera 8 Edificios	20 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Apolo	18 de diciembre de 2013	Adquisición de negocios
Cartera Colorado	12 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Vermont	4 de noviembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Posadas	1 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Parque Empresarial Cancún	24 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera UAG	3 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Cartera Pace	22 de marzo de 2013	Propiedades de inversión
Cartera TM	15 de enero de 2013	Inversión en asociadas
Cartera G-30	1 de enero de 2013	Propiedades de inversión
<u>Carteras Adquiridas 2012</u>		
Cartera Morado	1 de agosto de 2012	Propiedades de inversión
Cartera Rojo	27 de abril de 2012	Propiedades de inversión
Cartera Azul	22 de marzo de 2012	Propiedades de inversión

Nota: No incluye adquisiciones de 2013 de cartera en desarrollo (Delaware y Tanará Aguascalientes)

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013.

Estados consolidados condensados de utilidad integral (no auditados)

	Tres meses terminados el 31 de marzo	Tres meses terminados el 31 de marzo
	2014	2013
<i>Cifras en miles de Pesos</i>		
Ingresos por propiedades de inversión	Ps. \$ 1,456,088	Ps. \$ 638,460
Ingresos por mantenimiento	212,633	71,762
Dividendos de derechos fiduciarios	29,222	0
Honorarios de administración	-93,507	-37,927
Gastos de operación	-67,515	-38,461
Gastos de mantenimiento	-248,878	-78,613
Amortización plataforma administrativa	-48,746	0
Predial	-13,170	-8,256

Seguros	-5,568	-7,841
Gastos por intereses	-510,788	-84,029
Ingresos por intereses	3,697	122,998
Amortización de comisiones bancarias	-55,649	0
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	101,818	266,699
Otros (gastos) ingresos, Netos	0	0
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	294,907	0
Utilidad neta e integral consolidada (antes de distribuciones)	Ps. \$1,054,544	Ps. \$844,792
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)	Ps. \$0.5829	Ps. \$0.6581
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)	Ps. \$0.4443	Ps. \$0.4911

Ingresos por Propiedades de Inversión: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$817.6 millones o el 128.1%, para llegar a Ps. \$1,456.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$638.5 millones para el mismo período de 2013. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras durante los últimos meses de 2013 y durante enero y febrero de 2014 (ii) terminación de obra en desarrollo; y (iii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Ingresos por Mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$140.9 millones o el 196.3%, para llegar a Ps. \$212.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$71.8 millones para el mismo período de 2013. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras durante los últimos meses de 2013 y durante enero y febrero de 2014; (ii) terminación de obra en desarrollo; y (iii) un aumento en los ingresos por mantenimiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Dividendos de Derechos Fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, la cual adquirimos el 1° de julio de 2013, representaron una ganancia de Ps. \$29.2 millones para el periodo terminado el 31 de marzo de 2014.

Honorarios de Administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$55.6 millones o el 146.5% para llegar a Ps. \$93.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$37.9 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de las adquisiciones realizadas durante el primer trimestre del año.

Gastos de Operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$29.0 millones o el 75.5% para llegar a Ps. \$67.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$38.5 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente a (i) los honorarios de nuestros Administradores por mayor número de propiedades administradas, (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles.

Gastos de Mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$170.3 millones o el 216.6% para llegar a Ps. \$248.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$78.6 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras durante los últimos meses de 2013 y durante enero y febrero de 2014. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

Amortización plataforma administrativa: La plataforma tecnológica y administrativa adquirida como parte de la Cartera Apolo en diciembre de 2013 con un valor de Ps.\$2,485 millones, se irá amortizando en línea recta por un periodo de 20 años.

Impuesto Predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$4.9 millones o el 59.5% para llegar a Ps. \$13.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$8.3 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros se redujeron en Ps. \$2.3 millones o el 29.0% para llegar a Ps. \$5.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$7.8 millones para el mismo período de 2013. El decremento se debió principalmente a la amortización que se difiere por todo el año y la creación de economías de escala, obteniendo mejores precios con las aseguradoras y niveles de siniestro bajos.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$294.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014. Esta ganancia se debe principalmente a el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Ingresos por Intereses: El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$119.3 millones o el 97.0% para llegar a Ps. \$3.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$123.0 millones para el mismo período de 2013. El decremento se debió principalmente a un nivel menor de caja.

Amortización de comisiones bancarias: Derivado del prepago de ciertos créditos bancarios realizados durante enero y febrero de 2014, se realizó la amortización total de los costos incurridos por la estructuración de dichos créditos por Ps. \$55.5 millones.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$426.8 millones o el 507.9% para llegar a Ps. \$510.8 millones para el periodo terminado el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$84.0 millones para el mismo período de 2013. El incremento se debió principalmente al aumento en deuda bancaria, incluyendo la deuda asumida por la adquisición de la Cartera Apolo y la Cartera Vermont, el financiamiento puente de Deutsche Bank, y a la emisión de deuda pública a través de los Certificados de Deuda en diciembre de 2013 y de los Senior Notes en enero de 2014.

Ganancia (Pérdida) Cambiaria

La ganancia cambiaria neta representó una ganancia de Ps. \$101.8 millones para el ejercicio que terminó el 31 de marzo de 2014, de una ganancia de Ps. \$266.7 millones por el período de equivalente de 2013. La ganancia se debe principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$209.8 millones o 24.8% para llegar a Ps. \$1,054.5 millones por los 3 meses que terminaron el 31 de marzo de 2014, de Ps. \$844.8 millones por el período equivalente de 2013.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Estados consolidados condensados de utilidad integral (auditados)

	Doce meses terminados el 31 de diciembre	Doce meses terminados el 31 de diciembre
	2013	2012
<i>Cifras en miles de Pesos</i>		
Ingresos por propiedades de inversión	Ps. \$ 3,566,311	Ps. \$ 1,372,696
Ingresos por mantenimiento	237,479	180,523
Dividendos de derechos fiduciarios	100,312	0
Honorarios de administración	-328,187	-178,730
Gastos de operación	-312,108	-104,391
Gastos de mantenimiento	-240,042	-181,641
Predial	-57,308	-1,468
Seguros	-26,762	-20,584
Gastos por intereses	-757,588	-185,678
Ingresos por intereses	680,573	131,920
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	-16,426	71,554
Otros (gastos) ingresos, Netos	-1,491,323	41,062
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7,720,462	148,995
Utilidad neta e integral consolidada (antes de distribuciones)	Ps. \$9,075,393	Ps. \$1,274,258
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)	5.7895	1.7151
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)	4.4511	1.3329

Ingresos por Propiedades de Inversión: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,193.6 millones o el 159.8%, para llegar a Ps. \$3,566.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$1,372.7 millones para el mismo período de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Ingresos por Mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$57.0 millones o el 31.6%, para llegar a Ps. \$237.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$180.5 millones para el mismo período de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; y (ii) un aumento en los ingresos por mantenimiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Dividendos de Derechos Fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, la cual adquirimos el 1° de julio de 2013, representaron una ganancia de Ps. \$100.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Este incremento se debe principalmente al aumento en ingresos por rentas recibidos por la Cartera TM.

Honorarios de Administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$149.5 millones o el 83.6% para llegar a Ps. \$328.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$178.7 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de Operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$207.7 millones o el 199.0% para llegar a Ps. \$312.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$104.4 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente a (i) los honorarios de nuestros Administradores por mayor número de propiedades administradas, (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles.

Gastos de Mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$58.4 millones o el 32.2% para llegar a Ps. \$240.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$181.6 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

Impuesto Predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$55.8 millones o el 3,803.8% para llegar a Ps. \$57.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$1.5 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$6.2 millones o el 30.0% para llegar a Ps. \$26.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$20.6 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una

vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$7,571.5 millones o 5,081.7% para llegar a Ps. \$7,720.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Ps. \$149.0 millones para el mismo periodo de 2012. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios durante 2013, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades. Este monto incluye una ganancia de Ps.2.7 billones derivado del ajuste en valuación de la Cartera Apolo.

Ingresos por Intereses: El ingreso por concepto de intereses se incrementó en Ps. \$548.7 millones o el 415.9% para llegar a Ps. \$680.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$131.9 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente a los rendimientos obtenidos por las inversiones en instrumentos gubernamentales de los recursos excedentes obtenidos con la oferta de CBFIs de enero de 2013 y la emisión de Certificados Bursátiles de deuda en diciembre de 2013.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$571.9 millones o el 308.0% para llegar a Ps. \$757.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$185.7 millones para el mismo período de 2012. El incremento se debió principalmente al incremento en deuda con costo, incluyendo la deuda asumida por la adquisición de diversas carteras, los financiamientos puente adquiridos, y a la emisión de Certificados Bursátiles de deuda en diciembre de 2013.

Ganancia (Pérdida) Cambiaria

La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$16.4 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013, de una ganancia de Ps. \$71.6 millones por el período de equivalente de 2012. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares.

Otros (Gastos) Ingresos

En otros gastos netos se tuvo una pérdida de Ps. \$1,491.3 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013, de una ganancia de Ps. \$41.0 millones por el período de equivalente de 2012. La pérdida se debe principalmente a los gastos de adquisición de negocios por la aplicación de la IFRS 3 “Combinación de Negocios”.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$7,801.1 millones o 612.2% para llegar a Ps. \$9,075.4 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$1,274.3 millones por el período equivalente de 2012.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos y gastos por los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero al 31 de diciembre de 2011. Empezamos operaciones hasta el 18 de marzo de 2011 por lo que nuestros resultados de operación para el período de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2012 refleja el impacto de un periodo de operación más largo comparado con el mismo período que comienza el 12 de enero de 2011 (fecha que nos constituimos) y termina el 31 de diciembre de 2011. Como consecuencia, cambios en nuestros resultados de operación que se muestran en esta comparación, podrían ser más pronunciados a como si hubieran sido comparados con períodos con la misma duración por lo que podrían no ser indicativos de nuestros resultados de operación en el futuro.

Estados consolidados condensados de utilidad integral (auditados)

	Doce meses terminados el 31 de diciembre	Período del 12 de enero al 31 de diciembre
	2012	2011
<i>Cifras en miles de pesos</i>		
Ingresos por propiedades de inversión	Ps. \$1,372,696	Ps. \$476,200
Ingresos por mantenimiento	180,523	54,930
Honorarios de administración	-178,730	-32,170
Gastos de operación	-105,859	-14,793
Gastos de mantenimiento	-181,641	-42,598
Seguros	-20,584	-4,272
Gastos por intereses	-185,678	-2,089
Ingresos por intereses	131,920	42,029
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	71,554	174
Otros (gastos) ingresos, Netos	41,062	574
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	148,995	
Utilidad neta e integral consolidada (antes de distribuciones)	Ps. \$1,274,258	Ps. \$477,985
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)	1.7151	
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)	1.3329	

Ingresos por Propiedades de Inversión: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$896.5 millones o el 188.3% para llegar a Ps. \$1,372.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$476.2 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. Este incremento fue debido principalmente a ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras (Cartera Azul, Cartera Rojo y Cartera Morado).

Honorarios de Administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$125.6 millones o el 228.6% para llegar a Ps. \$180.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$54.9 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de Operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$91.1 millones o el 615.6% para llegar a Ps. \$105.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$14.8 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a (i) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (ii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles.

Gastos de Mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$139.0 millones o el 326.4% para llegar a Ps. \$181.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$42.6 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a la adquisición de diversas carteras y a un periodo de operación más largo del portafolio inicial. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$16.3 millones o el 381.8% para llegar a Ps. \$20.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$4.3 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a la adquisición de varias carteras y a un periodo de operación más largo del portafolio inicial.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y relacionados - netos: Bajo IFRS, hemos elegido valuar nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y relacionados representó una ganancia de Ps. \$149.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas, por lo que no fue necesario realizar un ajuste durante 2011, al no considerarse haber un cambio material en el valor de las propiedades.

Ingresos por Intereses: El ingreso por concepto de intereses se incrementó en Ps. \$89.9 millones o el 213.9% para llegar a Ps. \$131.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$42.0 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a la inversión de los recursos excedentes obtenidos de nuestra oferta de CBFIs en instrumentos gubernamentales.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses se incrementó a Ps. \$185.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 de Ps. \$2.1 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a las líneas de financiamiento contratadas y deuda asumida de las adquisiciones de diversas carteras.

Ganancia (Pérdida) Cambiaria

La ganancia cambiaria neta fue de Ps. \$71.6 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012, de una ganancia de Ps. \$0.174 millones por el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El cambio se debe principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$796.3 millones o 166.6% para llegar a Ps. \$1,274.3 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2012, de Ps. \$478.0 millones por el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

Liquidez y Recursos de Capital

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

- Honorarios pagaderos bajo los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Al 31 de marzo de 2014, se contaba con un capital de trabajo negativo de Ps. \$728.1 millones debido al incremento en líneas de financiamiento de corto plazo, incluyendo el crédito simple con BBVA Bancomer para el pago parcial o total de IVA y el Crédito Banamex de la

Cartera Apolo con vencimiento en marzo de 2015, así como, al incremento en las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

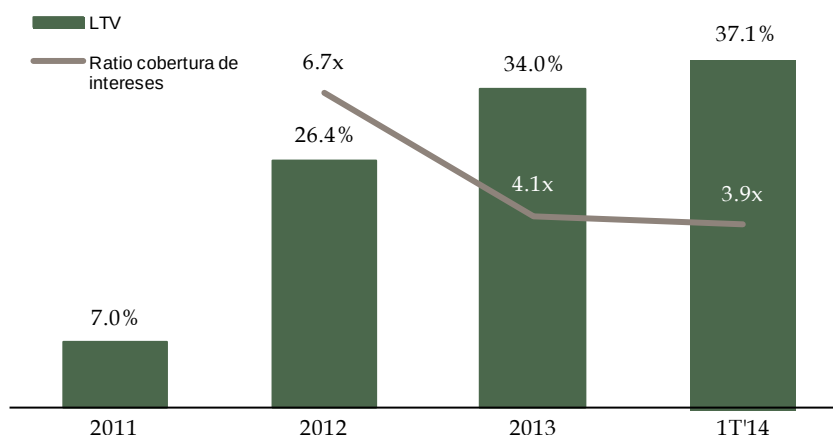
Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos. Pretendemos invertir aproximadamente Ps. \$500 millones en los próximos cinco años para mantener la calidad de las Propiedades en nuestro portafolio. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Financiamientos

Al 31 de marzo de 2014 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$38,273.8 millones, de la cual Ps. \$14,649.4 millones estaban garantizados y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales. Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% LTV y 1.20x DSCR sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35.0% de nuestros activos proforma. Adicionalmente, los *indentures* de los Senior Notes y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5 a 1.0 en base proforma una vez que se de efecto a la adquisición de deuda adicional y la aplicación de los recursos y requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Dichos cálculos de miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de alguna propiedad. Al 31 de marzo de 2014, nuestro nivel de apalancamiento era del 37.1%. En relación con nuestra deuda garantizada, nuestro apalancamiento garantizado fue de 14.2% al 31 de marzo de 2014. Al 31 de marzo de 2014, la razón de valor de activos no gravados a deuda no garantizada era de 281.6³. Adicionalmente, al 31 de marzo de 2014, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.8x y nuestra cobertura de tasas de interés de 3.9x.

³ Calculada como Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada. Al 31 de marzo de 2014, la deuda no garantizada era de Ps. \$23,624.4 millones y el valor de los activos no gravados era de Ps. \$66,534.9 millones.

LTV⁽¹⁾ conservador y sólida cobertura de intereses⁽²⁾



(1) Calculado como deuda total (incluyendo gastos transaccionales) / activo total.

(2) Calculado como resultado de operaciones / (pago de interés + intereses devengados por pagar).

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los miembros independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores. No obstante lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, respectivamente:

Deuda total⁽¹⁾

	Al 31 de marzo de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
	<i>En miles de Ps. \$</i>	
Deuda total		
Inbursa		807,269
Santander		650,000
GEREM (Morado)	6,850,396	6,921,234
GEREM (G-30)	2,348,878	2,360,478
Inbursa (G-30)	478,000	493,000
Banamex (G-30)	509,433	512,963

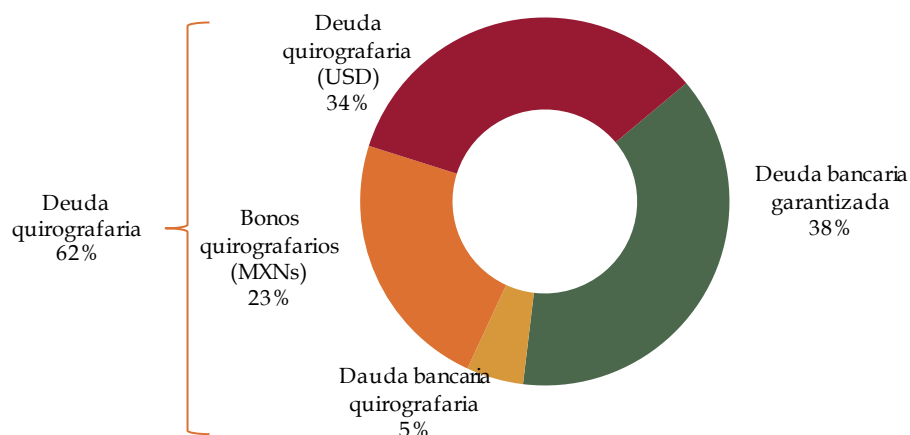
Metlife (G-30)	400,360	403,302
Bancomer (Apolo)		524,193
Banamex (Apolo)	1,583,036	1,944,486
Banorte (Apolo)		3,259,169
Santander (Puente)		
Deutsche Bank (Puente)		3,266,300
Bancomer	2,000,000	2,000,000
Actinver		300,000
Certificados Bursátiles	8,540,321	8,500,314
Senior Notes	13,084,100	
Bancomext (Vermont)	1,092,686	1,102,768
GEREM (Vermont)	1,386,578	1,396,544
	38,273,788	34,442,020
Menos - costos de la transacción	- 387,239	- 139,594
A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)	- 4,471,545	- 7,032,036
Deuda total a largo plazo	Ps. 33,415,004	Ps. 27,270,390

⁽¹⁾ Todos los créditos cuentan con garantía de propiedades, a excepción del Crédito BBVA Bancomer (IVA), Certificados de Deuda y Senior Notes, todos estos quirografarios. Respecto a los créditos que están garantizados por alguna o algunas de nuestras Propiedades, hemos incluido una columna en el Anexo D del presente Prospecto en la que indica la o las propiedades que garantizan dichos créditos.

La emisión de los Certificados de Deuda y los Senior Notes, nos ha permitido diversificar nuestras fuentes de financiamiento. Asimismo, nos permitió realizar prepagos de deuda bancaria garantizada, de tal forma que nuestra proporción de deuda quirografaria respecto de la deuda total es del 62%.

Fuentes de financiamiento diversificadas

(Al 1T'14)



Nuestro calendario de vencimientos de pagos de las obligaciones de largo plazo al 31 de marzo de 2014 se presenta a continuación:

	Pago de obligaciones al 31 de marzo de 2014 ⁽¹⁾
	Ps. \$(en miles)
2016.....	\$2,129,425
2017.....	\$7,670,358
2018.....	\$494,722
2019.....	\$786,991
2020.....	\$4,764,612
2021 y años posteriores.....	\$17,956,135
Deuda de largo plazo total	\$33,802,243

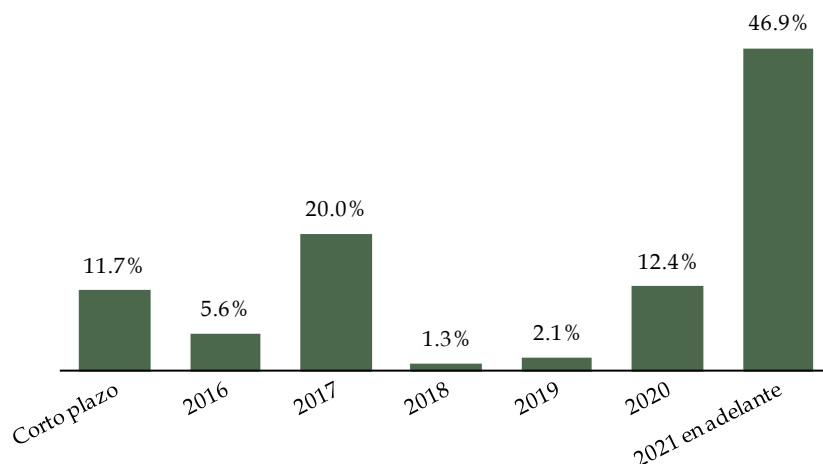
⁽¹⁾ 2016 incluye el pago de principal por el periodo del 1 de abril de 2015 al 31 de marzo de 2016, 2017 del 1 de abril de 2016 al 31 de marzo de 2017 y así sucesivamente

⁽²⁾ El saldo de la deuda de largo plazo total es bruto de los costos de transacción por Ps. \$387.2 millones. El saldo neto de la deuda de largo plazo total es de Ps. \$33,415.0 millones.

Fuente: Estados Financieros Parciales al 31 de marzo de 2014.

Vencimientos diversificados y a largo plazo

(Al 1T'14)



Por otra parte, el 4 de abril de 2014, firmamos con Banco Santander, una línea de crédito revolvente en moneda nacional por hasta la cantidad de Ps. \$2,400,000,000.00 con un plazo de tres años, cuyo destino será financiar usos corporativos generales, incluyendo necesidades de capital de trabajo y adquisiciones de activos. Los intereses ordinarios que se causen por las disposiciones que se realicen serán computados a una tasa variable de TIIE de 28 días más un margen de 110 puntos base para los primeros 12 meses, 150 puntos base para los meses correspondientes al periodo comprendido del mes 13 al 24 y 250 puntos base para los meses correspondientes al periodo comprendido del mes 25 al 36. Esta línea no considera alguna garantía, es decir, es quirografaria, y contiene ciertas obligaciones de no hacer y hacer, y obligaciones financieras estándares.

Líneas de crédito y otras obligaciones

Crédito Inbursa

El 16 de diciembre de 2011 obtuvimos de Banco Inbursa una línea de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$2,500,000,000.00. El 19 de diciembre de 2011, dispusimos Ps. \$850,000,000.00 cuyos fondos fueron utilizados para pagar el remanente del precio de compra de nuestro portafolio de adquisición y para financiar el importe remanente de impuesto al valor agregado de nuestro portafolio de adquisición y de Toluca. La tasa de interés pagadera a Banco Inbursa inicialmente fue de TIIE a 91 días más 200 puntos base, cuya tasa va incrementando gradualmente hasta alcanzar TIIE a 91 días más 500 puntos base. Los financiamientos de esta línea de crédito terminarán de cubrirse el 31 de diciembre de 2031. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros. El saldo de este préstamo fue prepago el 4 de febrero de 2014.

Crédito Santander

El 21 de diciembre de 2011, obtuvimos una línea de crédito de Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, o Santander, por un monto de Ps. \$1,100,000,000.00. Este crédito se divide en dos tramos: (i) tramo A, por un monto de hasta Ps. \$750,000,000.00; y (ii) tramo B, por un monto de hasta Ps. \$350,000,000.00, que se encuentra disponible a nosotros sobre bases revolvente por un período de tres años. Al 31 de diciembre de 2013 los préstamos bajo esta línea de crédito generaban intereses equivalentes a TIIE de 28 días más 190 puntos base y habíamos dispuesto Ps. \$650,000,000.00 correspondientes al tramo A. El término para pagar esta deuda es de: (i) por el tramo A, 21 pagos trimestrales, los primeros 20 pagos trimestrales de principal e intereses comienzan el 31 de enero de 2013 y terminan el 30 de septiembre de 2018 y un pago final para cubrir el saldo remanente el 31 de diciembre de 2018; y (ii) por el tramo B, 17 pagos trimestrales, los primeros 16 pagos trimestrales de principal e intereses empezando el 31 de diciembre de 2014 y terminando el 31 de diciembre de 2018, y un pago final por el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros. El saldo de este préstamo fue prepago el 31 de enero de 2014.

Créditos GEREM de la Cartera Morado

En agosto de 2012 como consecuencia de la adquisición de la Cartera Morado, asumimos cinco préstamos con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. o GEREM, con los siguientes montos: (i) EUA\$214,600,000.00 con una tasa de interés de Libor a 30 días más 210 puntos base, (ii) EUA\$254,000,000.00 con una tasa fija del 2.52%, (iii) Ps. \$253,700,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 180 puntos base, (iv) Ps. \$1,761,300,000.00 con una tasa de interés fijo de 6.82%, y (v) Ps. \$84,000,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 210 puntos base. Los préstamos con GEREM están garantizados con (i) las propiedades de la Cartera Morado, y (ii) los derechos de cobro de los arrendamientos de dichas propiedades. Al 31 de marzo de 2014, el saldo insoluto de esta línea era de Ps. \$6,850,396,000.00, compuesto por EUA\$391,028,200.00 y Ps. \$1,734,144,000.00. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán ser pagados el 1 de julio de 2016.

Créditos GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife relacionados con la Cartera G-30

Asimismo, con motivo de la adquisición de la Cartera G-30, hemos asumido la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades otorgados por GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife. Al 31 de marzo de 2014, el saldo de la porción de largo plazo de esta deuda ascendía a Ps. \$3,736,671,000.00 con las siguientes características: (i) GEREM Ps. \$2,348,878,000.00, con una tasa de interés de Libor a 30 días más 180 puntos base para la porción en Dólares que ascendía a EUA\$18,892,848, y a tasas que van desde TIIE a 28 días más 145 puntos base hasta tasa fija de 9.93% para las porciones en Pesos que ascendían a Ps. \$2,101,682,000.00, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 9 de noviembre de 2017; (ii) Inbursa Ps. \$478,000.00 a tasas que van desde TIIE a 28 días más 395 puntos base hasta tasa fija de 11.65%, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 14 de mayo de 2020; (iii) Banamex Ps. \$509,433,000.00, a una tasa de Libor a 30 días más 180 a 190 puntos base para la porción en

Dólares que ascendía a EUA\$13,555,124 y TIIE a 28 días más 145 a 190 puntos base para la porción en Pesos que ascendía a Ps. \$332,076,600.00, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 13 de febrero de 2021; y (iv) Metlife Ps. \$400,360,000.00 a una tasa fija de 10.11%, cuyo monto deberá ser pagado a más tardar el 19 de febrero de 2016. Estas líneas se encontraban garantizadas con hipoteca en primer lugar y garantía con respecto a los derechos de cobro de 15 propiedades de la Cartera G-30 y los derechos de cobro de los arrendamientos relacionados a las mismas.

Crédito Puente con Deutsche Bank

El 18 de diciembre de 2013, celebramos un contrato de crédito puente con Deutsche Bank, bajo el cual Deutsche Bank AG, London Branch actuó como acreedor y Deutsche Bank Trust Company Americas actuó como agente administrativo. Este crédito puente fue por un monto agregado de EUA\$250 millones por un período de 360 días, equivalente a un monto en pesos de Ps. \$3,266,300,000.00 el cual había sido dispuesto en su totalidad al 31 de diciembre de 2013.

Los montos que se adeudan bajo el crédito puente tienen un interés anual en base al cálculo mensual de Libor a 30 días más 250 puntos base durante los primeros seis meses y Libor a 30 días más el margen aplicable a partir de dicho término.

Los recursos derivados del crédito puente fueron utilizados para la adquisición de la Cartera Apolo. El crédito puente fue repagado en su totalidad con los recursos derivados de la emisión de los Senior Notes el 30 de enero de 2014.

Crédito Bancomer

En diciembre de 2013, celebramos un crédito con BBVA Bancomer, S.A. como acreedor (el "Crédito Bancomer"). El Crédito Bancomer nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$2,000,000,000.00 por un período de 9 meses, del cual dispusimos la totalidad al 31 de diciembre de 2013. El vencimiento de este crédito es el 10 de septiembre de 2014.

Los montos debidos bajo el Crédito Bancomer cuentan con una tasa anual de TIIE a 28 días más 60 puntos base, cuyo margen se incrementa a lo largo de la vigencia del crédito por hasta 120 puntos base.

Los recursos del Crédito Bancomer fueron utilizados para el pago de IVA generado por las recientes adquisiciones.

Créditos Bancomer, Banorte y Banamex relacionados con la Cartera Apolo

En relación con la adquisición de la Cartera Apolo, asumimos créditos otorgados por BBVA Bancomer, Banorte y Banamex. Al 31 de marzo de 2014, únicamente se tenía un monto adeudado con Banamex por Ps. \$1,583,036,000.00 con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito deben pagarse a más tardar el 21 de marzo de 2015. La línea de crédito otorgada por Banamex está garantizada con (i) 10

propiedades de la Cartera Apolo y (ii) los derechos de cobro de los Contratos de Arrendamiento asociados con dichas propiedades.

Por su parte, los créditos otorgados por BBVA Bancomer y Banorte fueron prepagados con los recursos derivados de la emisión de los Senior Notes durante el primer trimestre de 2014: (i) Bancomer con una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 100 puntos base, cuyo margen se incrementa a lo largo del término de la línea de crédito hasta por 130 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito fueron prepagados en su totalidad el 28 de enero de 2014; (ii) Banorte con una tasa de interés anual de TIIIE a 28 días más 170 puntos base, cuyo margen se incrementa a lo largo de la vigencia del crédito hasta 185 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito fueron prepagados en su totalidad el 31 de enero de 2014.

Crédito Actinver

El 29 de noviembre de 2013, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. como acreedor (el "Crédito Actinver"). El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$300,000,000.00 por un período de 12 meses del cual dispusimos la totalidad al momento de su celebración.

Dicha línea de crédito cuenta con una tasa anual de TIIIE a 28 días más 180 puntos base. Los recursos derivados del Crédito Actinver fueron utilizados para el pago de adquisiciones recientes y posteriormente fue prepagado en su totalidad con los recursos derivados de la emisión de los Senior Notes el 30 de enero de 2014.

Al 31 de marzo de 2014, el Crédito Actinver se encuentra disponible para ser dispuesto de acuerdo a las necesidades de Fibra UNO.

Créditos GEREM y Bancomext de la Cartera Vermont

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Bancomext. Al 31 de marzo de 2014, el monto adeudado de estos créditos era de Ps. \$2,479,264,000.00 con las siguientes características: (i) GEREM por un monto total de Ps. \$1,386,578,000.00, conformado por una porción en Dólares y otra en pesos. La porción en Dólares de EUA\$103,204,600.00 cuenta con tasas Libor a 90 días más 345 a 400 puntos base. La porción en pesos por Ps. \$36,237,000.00 cuenta con una tasa TIIIE a 28 días más 400 puntos base. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 1° de julio de 2018 para la porción denominada en Dólares y el 1° de noviembre de 2016 para la porción denominada en Pesos; y (ii) Bancomext por un monto de EUA\$83,512,500.00 equivalente a un monto en pesos de Ps. \$1,092,686,000.00, con una tasa fija de interés de 4.89%. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán repagarse a más tardar el 3 de noviembre de 2020.

Certificados de Deuda

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIIE a 28 días más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019; (ii) Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento

el 4 de diciembre de 2023; y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$2,149,941,231.90 fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028. Los recursos obtenidos de la oferta de Certificados de Deuda fueron utilizados para el repago de un crédito puente y para el pago de la adquisición de la Cartera Apolo.

Senior Notes

El 30 de enero de 2014, emitimos y vendimos en mercados internacionales los Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1,000,000,000.00. Dicha emisión se llevó a cabo en dos tranches: EUA\$600,000,000.00 de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizables el 15 de diciembre de 2024; y EUA\$400,000,000.00 de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044.

Los indentures que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los indentures que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Obligaciones Contractuales

Pasivos Financieros

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal, ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

Al 31 de marzo de 2014

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
En miles de Pesos				
Deuda bruta (incluye principal e intereses)	6,477,454	23,152,982	30,392,754	60,023,190

Al 31 de diciembre de 2013

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
En miles de Pesos				
Deuda bruta (incluye principal e intereses)	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347

Al 31 de diciembre de 2012

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	En miles de Pesos			
Deuda bruta (incluye principal e intereses)	782,134	8,846,591	815,206	10,443,931

Al 31 de marzo de 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los Ps. \$21,749 millones, y ya están considerados en los importes señalados en la tabla anterior. Por su parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los Ps. \$7,719 millones y Ps. \$1,500 millones, respectivamente.

Arrendamientos

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto, o "FICEDA", fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en el Distrito Federal utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 1.6% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo.

Proyectos en Desarrollo

En conexión con la adquisición de la Cartera G-30 en al 31 de marzo de 2014, existen ocho propiedades pendientes de desarrollo. Como parte del acuerdo de adquisición, estamos obligados al pago de los costos necesarios para la conclusión de las obras que al 31 de marzo de 2014 se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente Ps. \$5,626.0 millones de los cuales Ps. \$2,553.5 millones habían sido ejercidos.

Adicionalmente, en mayo de 2013, celebramos un acuerdo de inversión para el desarrollo de la propiedad Torre Diana, a través del cual nos comprometimos a hacer una aportación de EUA\$50 millones para el desarrollo de dicho proyecto y seremos dueños del 50%. Al 31 de marzo de 2014, el valor de la inversión en Torre Diana ascendía a Ps.\$ 362.5 millones.

En octubre de 2013, adquirimos la Cartera Tanará Aguascalientes, proyecto que consiste en el desarrollo de un centro comercial en el estado de Aguascalientes. El costo estimado del proyecto es de Ps. \$339.4 millones. Al 31 de marzo de 2014, el monto de inversión a la fecha ascendía a Ps. \$81.0 millones.

Así mismo, en octubre de 2013, adquirimos la Cartera Delaware, proyecto en el que un tercero aportó el terreno, en donde desarrollaremos la propiedad, al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de EUA\$40 millones. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. Consecuentemente le pagaremos como contraprestación de dicha aportación a este tercero, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente EUA\$170 millones.

Cartera en Desarrollo

Nuestra Cartera en Desarrollo está compuesta por 14 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA agregado aproximado de 1,115,999 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 6 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y esta rentado o esta en la posibilidad de ser rentado, por lo cuál es considerado dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de marzo de 2014, las Propiedades que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo y Cartera Estabilizada comprendían un GLA agregado aproximado de 313,896 metros cuadrados (6.0% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 96.3% en términos del GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 5 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 191,999 metros cuadrados. 3 Operaciones comerciales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Revolución, Santa Anita y Tlalpan) cuentan con 55,700 metros cuadrados de GLA (1.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados;
- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II) cuentan con 258,196 metros cuadrados de GLA (4.9% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y
- 4 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 174,000 metros cuadrados.

La siguiente tabla muestra un resumen de las Propiedades en la Cartera en Desarrollo al 31 de marzo de 2014:

Proyecto	Propiedades	Segmento	GLA Final (m²)	Inversión a la Fecha (Ps. \$ en miles)
Delaware	Delaware	Oficinas	70,000	0
Diana	Torre Diana	Oficinas	63,000	362,473

G-30	Berol Checa Iusa San Martín Obispo I San Martín Obispo II Purísima	Industrial	750,000	1,417,673
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,000	250,000
G-30	Torre Latino Mariano Escobedo	Oficinas	41,000	885,862
Apolo	Revolución Tlalpan Santa Anita	Comercial	138,999	166,037
Tanara	Tanara Aguascalientes	Comercial	23,000	81,000
Total	14 Propiedades	Varios	1,115,999	Ps. \$3,163,044

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 14 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$9,277.8 millones, de los cuales ya se han erogado Ps. \$3,163.0 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Distribuciones de Efectivo

El monto total de Distribuciones de Efectivo respecto al período comprendido del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011 fue de Ps. \$457.8 millones, de los cuales Ps. \$271.4 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$186.3 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$1,104.6 millones. De dicho monto, Ps. \$995.5 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$109.0 millones como reembolso de capital.

Con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$3,003.1 millones. De dicho monto, Ps. \$1,870.1 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como dividendos ordinarios y Ps. \$1,133.0 millones como reembolso de capital.

Con respecto a los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014, el monto total de Distribuciones de Efectivo pagadas fue de Ps. \$826.8 millones. De dicho monto, Ps. \$618.8 millones fueron clasificados, para efectos fiscales, como anticipo de la distribución del resultado fiscal neto y Ps. \$208.0 millones como reembolso de capital.

Inflación

La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento contienen cláusulas designadas para mitigar el impacto negativo de la inflación. Estas provisiones generalmente incrementan la Renta durante la vigencia del contrato ya sea de manera fija o indizada al INPC. Podríamos ser afectados negativamente por la inflación respecto aquellos Contratos de Arrendamiento que no tengan las cláusulas que se mencionan anteriormente. Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento requieren que el arrendatario pague ciertos gastos de operación, incluyendo costos de mantenimiento. Esto podría reducir nuestra exposición a incrementos en los costos de operación resultante de la inflación, asumiendo que nuestras Propiedades continúen arrendadas y los arrendatarios cumplan puntualmente con el pago de dichas cuotas.

Estacionalidad

Consideramos que nuestro negocio no está sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

Revelación de Riesgos de Mercado Cuantitativas y Cualitativas

Nuestro ingreso futuro, efectivo y valor de mercado relevantes para instrumentos financieros dependen de nuestras tasas de interés de mercado. El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Al 31 de marzo de 2014, teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$38,273.8 millones (la deuda neta total consolidada es de Ps. \$37,886.5, la cuál contempla el impacto de los costos de emisión de deuda que pagamos por Ps. \$387.2 millones), de los cuales Ps. \$25,764.8 millones, o 67.3%, están sujetos a tasas de interés fijas y Ps. \$12,508.9 millones o 32.7%, están sujetos a tasas de interés variables.

Si las tasas de interés respecto a la deuda variable tuvieran un cambio en 100 puntos base, hacia arriba o hacia abajo, y todas las otras variables fueran constantes, el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$344.0 millones y Ps. \$89.0 millones, respectivamente. Por su parte, para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2014, se tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$48.1 millones. Los montos de riesgo por tasas de interés fueron determinados considerando el impacto de tasas de interés hipotéticas en nuestros instrumentos financieros. Estos análisis no consideran el efecto de ningún cambio en la actividad económica global que pudiera ocurrir en dicho ambiente. Más aun, en caso de cambios en tales magnitudes, podríamos tomar acciones para mitigar más nuestra exposición al cambio. Sin embargo, debido a la incertidumbre de acciones específicas que podrían tener lugar y sus posibles efectos, estos análisis asumen que no habrá cambios en nuestra estructura financiera.

Llevamos a cabo transacciones en Dólares, por ello estamos expuestos a los tipos de cambio de divisas entre el Peso y el Dólar. Nuestra administración considera que el riesgo por tipos de divisa está acotado ya que está cubierto de manera natural con los ingresos también denominados en Dólares. Al 31 de diciembre de 2013, obtuvimos seis préstamos en Dólares, y al 31 de diciembre de 2012, un préstamo en Dólares. Así mismo al 31 de marzo de 2014, realizamos la emisión de los Senior Notes, lo que resultó en un incremento en las cuentas por pagar en ambos años, mientras que también se adquirieron propiedades con contratos de arrendamiento denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de Ps. \$1 por Dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y nuestro capital por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$671,661 miles y Ps. \$405,385 miles respectivamente. Por su parte, para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2014, se tendría un decremento/incremento de aproximadamente Ps. \$21,565 miles.

PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

1.- El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

Durante el segundo semestre de 2013 se mantuvo una perspectiva de crecimiento global, sin embargo aumenta la divergencia entre zonas económicas. Aun así la expansión global terminó siendo ligeramente superior a la obtenida en 2012. A través de nuevas reformas, México busca restablecer la solvencia y el crecimiento económico que fue pronosticado durante el 2012. De acuerdo con la OCDE, la aceleración del gasto público es un factor clave que impulsará la economía mundial para los próximos dos años.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó a la baja la tasa de crecimiento del PIB mundial para el 2013 a una cifra de alrededor del 3%, ascendiendo a 3.5% para el 2014. Para el caso de México, de acuerdo a la reciente aprobación de la reforma energética se estima un crecimiento de 3.5%; mientras que para EUA será de 3%, la Zona Euro de 1.1%, Brasil de 3.6% y China de 7.2%.

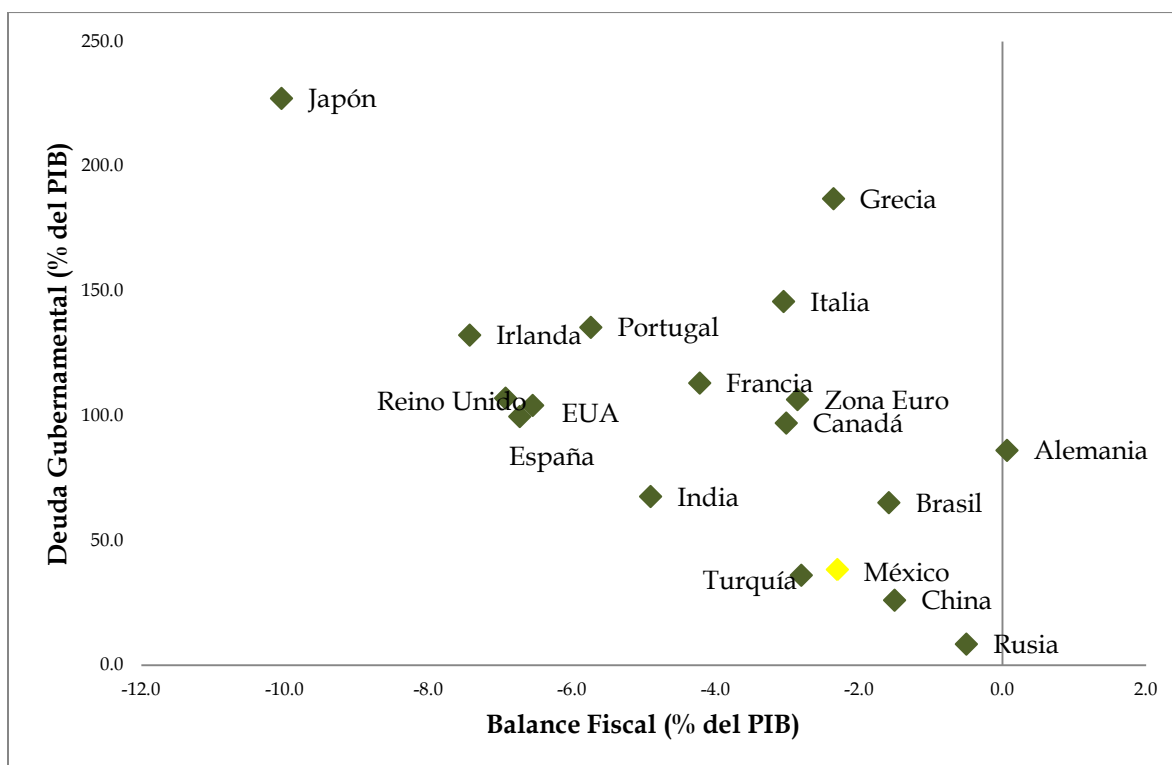
Por otro lado, la inflación mundial promedio para el 2014, estimada por esta misma organización, se encontrará alrededor del 3.5%. La inflación estimada para las economías avanzadas (EUA, Japón, UK) será alrededor de 2%.

El tipo de cambio al cierre del segundo semestre del 2013 fue de Ps. \$12.50, con un ligero ajuste al alza respecto al semestre anterior en el que cerró en Ps. \$12.35 por Dólar.

Durante el presente año la construcción de edificios de oficinas, centros comerciales y naves industriales continuó con un crecimiento constante. Las Fibras por su parte, continúan de manera activa en la inversión de distintos tipos de inmuebles. Debemos destacar que la desaceleración en la economía de Estados Unidos de América, ha moderado el ritmo de crecimiento de los bienes raíces comerciales respecto al año anterior, sin embargo, el sector mantiene una perspectiva de crecimiento positiva en el mediano y largo plazo.

Mientras que el sector de manufactura seguirá siendo el principal factor de crecimiento durante la siguiente década, México ha comenzado la transición hacia una economía orientada a los servicios. En ella el consumo interno jugará un mayor papel en la economía del país y generará un mayor crecimiento en los bienes raíces comerciales, particularmente el segmento de retail

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



Fuente: SHCP, IMF. Diciembre 2013

A finales de 2013 se logró la aprobación de 6 reformas estructurales enfocadas en lograr el crecimiento económico del país. Derivado de la aprobación de las reformas Energética, Política, Educativa, Hacendaria, Financiera y de Telecomunicaciones; las calificadoras internacionales modificaron a la alza sus calificaciones para México. Moody's Investors Service elevó la nota de Baa1 a A3, con perspectiva estable, al observar una mejoría de las condiciones económicas del país, por su parte Standard and Poor's Rating Services elevó la calificación de deuda soberana de México a largo plazo en moneda extranjera de 'BBB' a 'BBB+', y la de largo plazo en moneda local a 'A' de 'A-'. Fitch Ratings elevó la calificación de la deuda soberana de México por la solidez de los fundamentos económicos del país, la calificación se elevó de BBB a BBB+ para la deuda de largo plazo en moneda extranjera, y de BBB+ a A-en moneda local*.

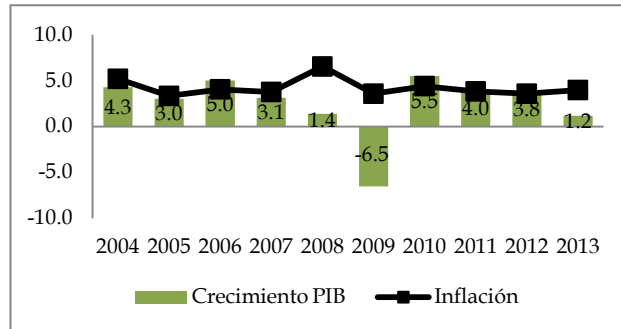
(*Fuente: Moody's, Standard and Poor's, Fitch)

A Diciembre de 2013, el nivel de reservas internacionales es de 179,841 millones de Dólares, la tasa de interés objetivo del Banco de México es de 3.50%. Es importante mencionar que a final de 2013 la tasa de inflación fue de 3.97%, es decir, dentro del límite máximo del objetivo de inflación de BANXICO, y para 2014 se espera cierta volatilidad dentro del peso que lleve a la inflación a niveles de 4%, es decir, un punto porcentual arriba de su objetivo inflacionario de 3%.

México ha empezado el año como la plataforma de inversión más atractiva del mundo según el secretario general de la OCDE, sin embargo, para mantenerse en ese nivel deberá mantener el rigor en la creación de las leyes secundarias de las reformas aprobadas y tener especial cuidado en su ejecución.

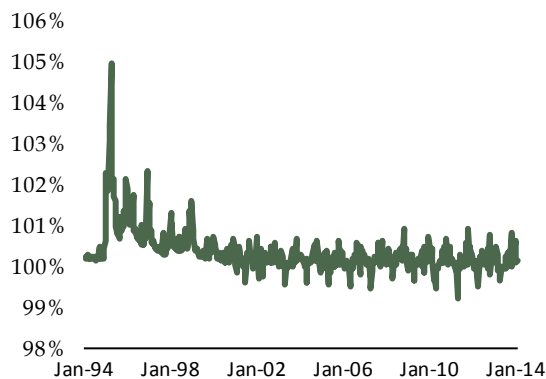
Las siguientes gráficas muestran el crecimiento del PIB real, la inflación y tasas de interés históricas de México para el periodo 2004-2013:

Crecimiento del PIB Real e Inflación



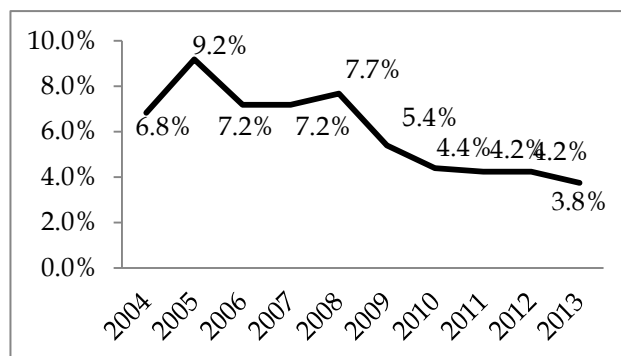
Fuente: INEGI

Índice de inflación⁽¹⁾



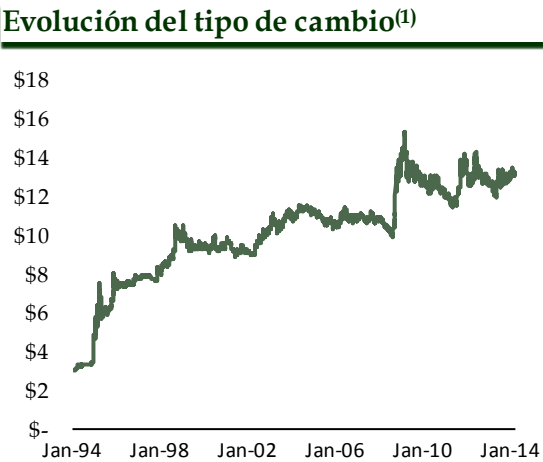
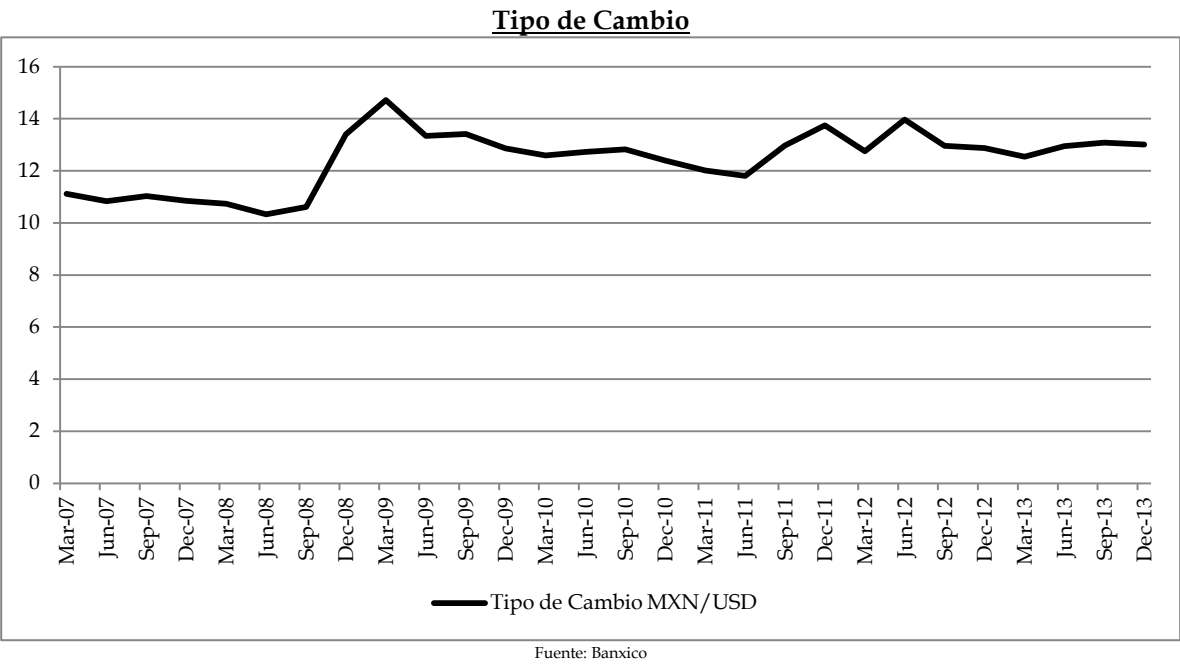
Fuente: CBRE, Global research & consulting - Latin America Market View: 4T'13

CETEs de 28 Días



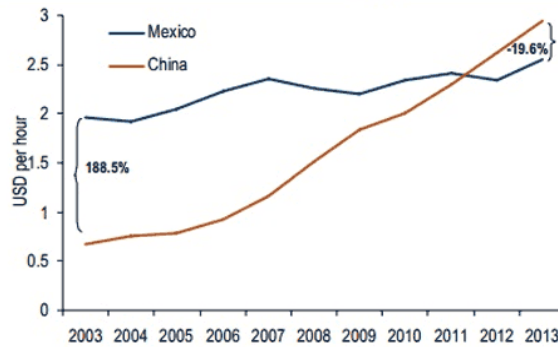
Fuente: Banxico

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



Fuente: CBRE, Global research & consulting - Latin America Market View: 4T'13

Costo Laboral México Vs China



Fuente: Bank of America

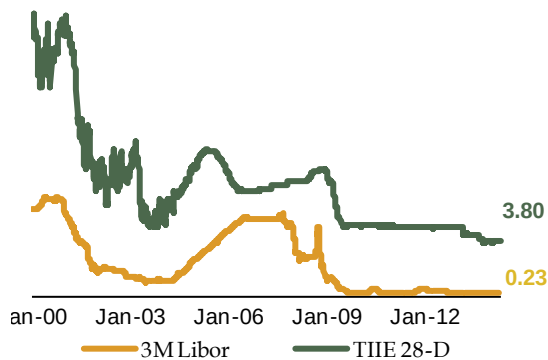
En la última década, los tres sectores inmobiliarios en arrendamiento (distintos al residencial) en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (principalmente el industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento significativo en cuanto a inventario bruto. Para el período que va del año 2003 al 2013, la superficie total comercial en México creció a una tasa de crecimiento promedio compuesto anual o CAGR (por sus siglas en inglés) de 9.1%. En la Ciudad de México, uno de nuestros mercados clave, el inventario bruto de clase A del espacio industrial creció a una CAGR de 5.1% (2003 a 2013), mientras que la Clase A+ y la Clase A de espacio para oficinas creció a una CAGR de 13.6% (2003 a 2013). Consideramos que el crecimiento en el sector inmobiliario en arrendamiento, distinto al sector residencial, está respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía mexicana, en general, y se traducirá en atractivas oportunidades de adquisición para nosotros.

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

Consideramos que existe una dinámica favorable en el mercado inmobiliario en México, derivado de los siguientes factores:

- Estabilidad macroeconómica consistente por más de una década
- Calificaciones soberanas mejoraron recientemente de A3 a Baa1 (Moody's), y cuenta con calificaciones BBB+ por S&P y Fitch
- Potencial de crecimiento atractivo reforzada por las reformas estructurales aprobadas recientemente
- Reformas Energética, Educacional, Fiscal, Financiera, Laboral y Política

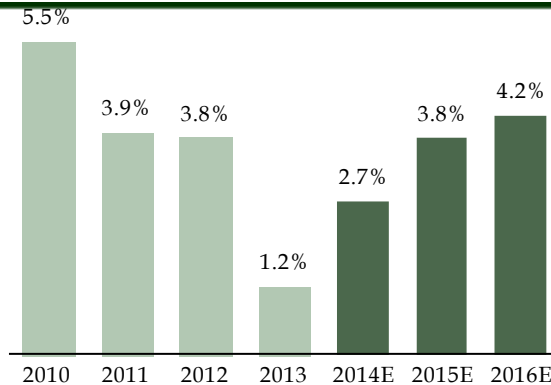
Evolución de tasas de interés⁽¹⁾



⁽¹⁾ INEGI, Banco de México

⁽²⁾ Banco Mundial - prospectos económicos.

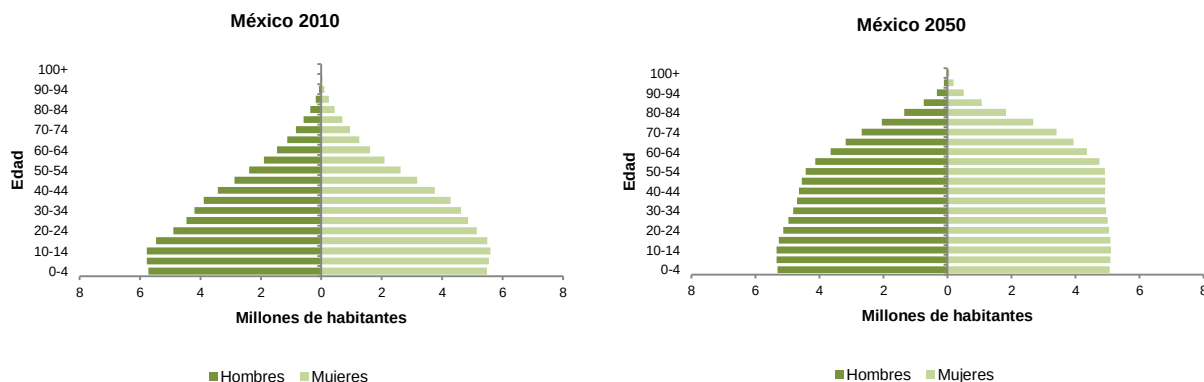
Crecimiento del PIB⁽²⁾



2.- Dinámica Demográfica y Geografía

La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en las políticas de salud pública, que han reducido las tasas de mortalidad y natalidad. Estas tendencias están impulsando la demanda de los consumidores mediante la ampliación de los segmentos económicamente activos en la pirámide poblacional (bono demográfico de México). Estos efectos también se pueden ver en términos de las tasas de crecimiento esperado de los cuatro principales grupos de personas por edad que componen la pirámide. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población (CONAPO), el grupo de edad más joven (0-14 años) disminuirá en una CAGR de 0.2% desde 2010 hasta 2050. Las personas con edades entre 15 y 24 años también representarán una porción menor de la población total (disminuyendo a una CAGR de 0.2% de 2010 hasta el 2050). Por el contrario, los dos grupos de mayor edad (25 - 64 años de edad y el de 64 años en adelante) crecerán a una CAGR de 0.9% y 3.0%, respectivamente, durante el mismo período proyectado. El grupo de 25 a 64 años, en nuestra opinión, se convertirán en el mayor motor económico del país ya que se espera que 75 millones de personas sean económicamente activas en ese momento. Este grupo de edad debe estimular la demanda de más propiedades industriales, comerciales y oficinas en las ubicaciones en donde operamos.

Población y crecimiento de la población en México 2010 - 2050



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

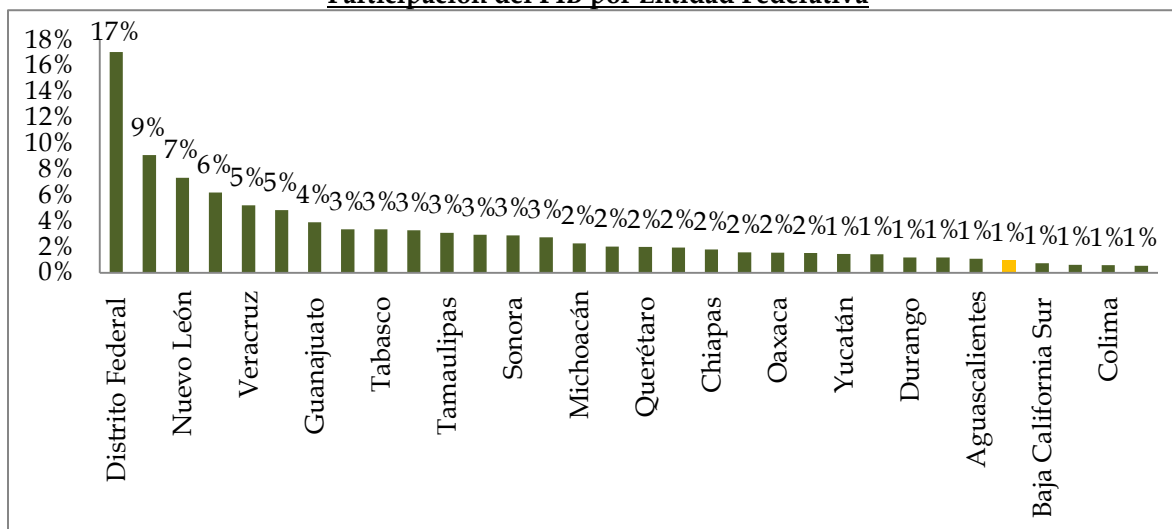
Con respecto a nuestros proyectos comerciales, los directivos principales de nuestro Asesor han mantenido un plan de expansión que se basa en la construcción o la adquisición del tipo de propiedades afines a las características antes descritas. Como los directivos principales de nuestro Asesor lo han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

En nuestra opinión, estas propiedades son los activos más estables en el sector de locales comerciales, ya que suelen estar anclados por comerciantes orientados al valor y basados en las primeras necesidades. Nuestra intención es ofrecer un espacio comercial de calidad en las ciudades de tamaño medio caracterizadas por la falta de espacio de locales comerciales (en otras palabras, las ciudades poco desatendidas) y ampliar nuestra presencia en nuestros mercados existentes con el fin de satisfacer la creciente demanda de inmuebles comerciales de calidad.

Fibra Uno se ha posicionado como uno de los principales proveedores de locales comerciales a los arrendatarios que quieran ofrecer bienes y servicios a los habitantes de las comunidades en crecimiento, especialmente aquellos que apoyan a los centros urbanos y de turismo (por ejemplo, Cancún) y esperamos aprovechar estas ventajas a través de nuestra relación con nuestro Asesor.

Ofrecemos una cartera diversificada de propiedades, convenientemente ubicadas en lugares que se benefician de las tendencias más dinámicas en los mercados industriales, comerciales y de oficinas. Tenemos presencia en los estados más importantes de México en función del crecimiento económico y demográfico. Además, la mayoría del GLA de nuestros Bienes Inmuebles, al 31 de diciembre de 2013, está concentrado en la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco y Quintana Roo, los cuales, a excepción de este último, representan tres de las más importantes entidades económicas de México, que de acuerdo con cifras del INEGI en 2012 aportaron el 17%, el 9%, el 6% y el 2% al PIB de México, respectivamente. La siguiente tabla presenta el porcentaje de PIB en México y por Entidad Federativa en el 2013:

Participación del PIB por Entidad Federativa



	Estado con presencia de nuestra cartera
	Estado sin presencia de nuestra cartera

Fuente: Colliers

Mercado Inmobiliario Comercial

Conforme al reporte publicado por Colliers International, durante el año 2013, México continúa mostrando un entorno macroeconómico favorable, durante este periodo se observó al país como un mercado emergente, competitivo y muy atractivo para la inversión extranjera.

En relación al sector comercial, se observó una mayor apertura de marcas nacionales en el país. Principalmente del ramo de la moda, mostrando así el potencial del mercado mexicano.

En cuanto a los centros comerciales, se continua con la importante tendencia de la ampliación y remodelación de éstos, con el fin de actualizar los espacios y las marcas, de tal forma que se puedan desarrollar centros comerciales más competitivos, con una mayor y mejor oferta y con servicios adicionales a los que se conocían en los centros comerciales tradicionales.

Al termino de 2013, en el mercado inmobiliario comercial del país se monitorearon 560 centros comerciales mayores a 10,000 m² rentables, con un total de 17,363,054 m². (Centro comunitario, centro de entretenimiento, centro de vecindario, fashion mall, lifestyle center, power center, outlet y usos mixtos).

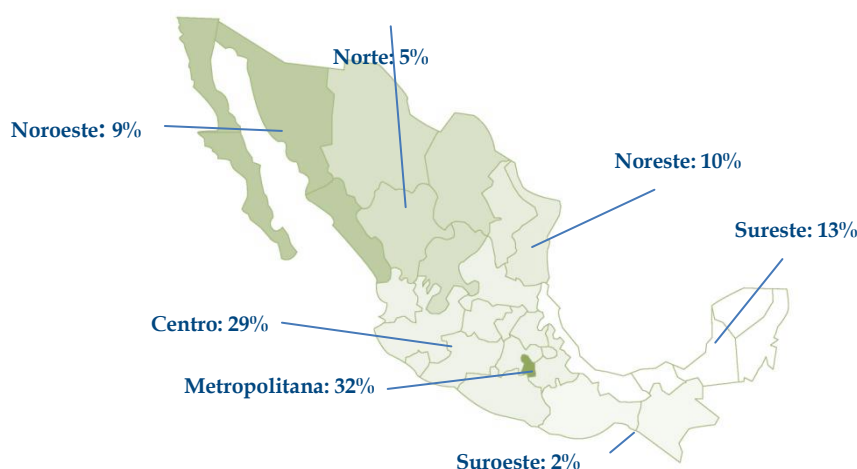
Histórico: superficie rentable total (m²) monitoreada en centros comerciales existentes a nivel nacional, 2001-2013



Fuente: Colliers

Por región geográfica, la zona metropolitana registra la mayor concentración de centros comerciales con un 32%, seguido por la zona centro con un 29%. El resto se distribuye en las zonas Sureste, Noreste, Noroeste, Norte y Suroeste respectivamente.

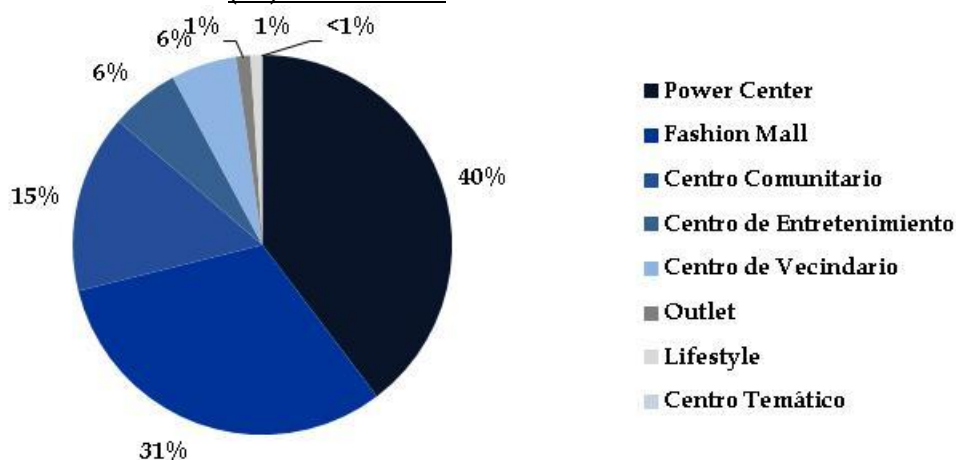
Segmentación de centros comerciales existentes por zona, monitoreados a nivel nacional
Total (m²): 17.3 millones



Fuente: Colliers

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 40%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 15% del total de centros comerciales monitoreados.

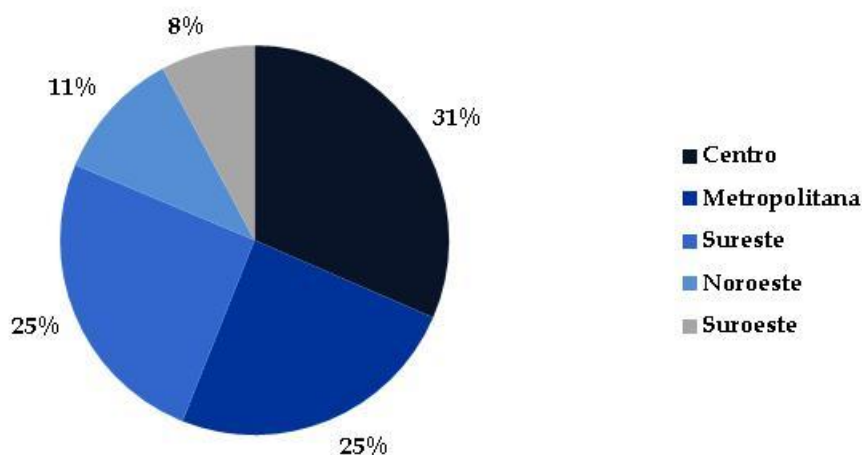
Segmentación por clase de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, diciembre 2013, total (m²) 17.3 millones



Fuente: Colliers

Durante el 2013 se registró en el país, la apertura de 30 centros comerciales nuevos mayores a 10,000 m² con una superficie total 695,670 m²; además de la ampliación de 10 centros comerciales con una superficie total del 318,116 m² totales.

Segmentación por zona de apertura de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, Diciembre 2013, total (m²) 689,556



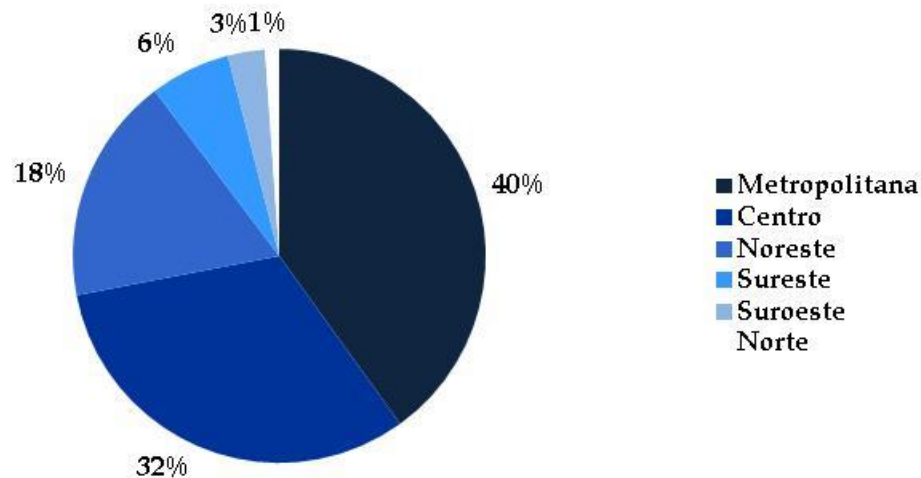
Fuente: Colliers

En cuanto a desarrollos en construcción, se tienen monitoreados 36 centros comerciales con un total de 903,680 m² rentables (se cuenta con la superficie rentable de 28 del total de los centros comerciales). De ellos, diez corresponden a ampliaciones de centros comerciales ya existentes y el resto a nuevos proyectos.

Para el 2014, de los centros comerciales en construcción, se espera la apertura de 23 centros comerciales nuevos mayores a 10,000 m², con un total de 545,629 m² (se cuenta con la superficie rentable de 19 del total de los centros comerciales que abrirán en el 2014).

Segmentación por zona de centros comerciales monitoreados en construcción, diciembre 2013

Total 903,680 (m²)



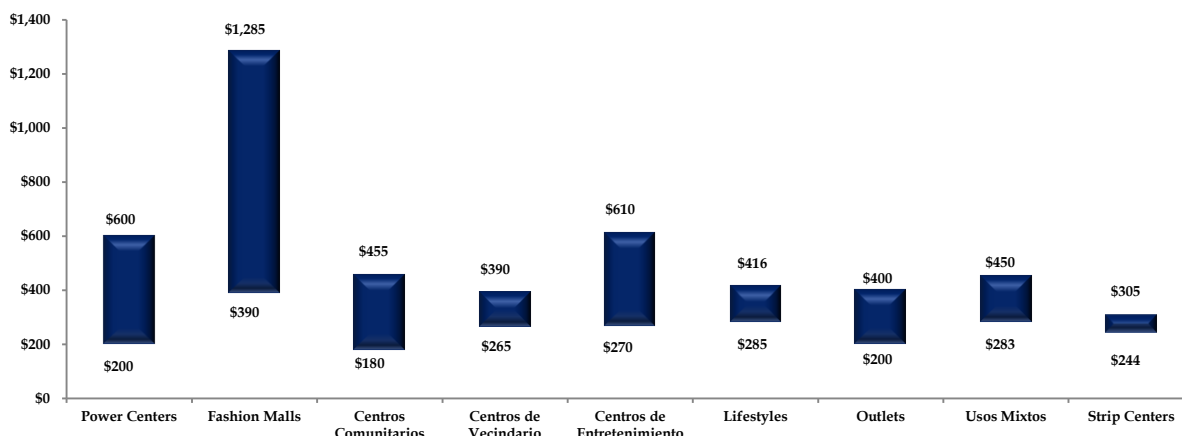
Fuente: Colliers

Durante el segundo semestre del 2013, se observó la consolidación de fusiones y expansiones anunciadas durante el primer semestre del año y la incorporación de nuevas marcas internacionales a la oferta del mercado de retail del país. Además se muestra, cada vez por más marcas, la adaptación a diferentes formatos de tiendas de acuerdo a los diferentes segmentos del mercado.

En relación a los centros comerciales, se tiene una visión positiva gracias a la gran variedad de clases de centros comerciales que se han desarrollado en el país, mismos que han brindado gran variedad de opciones de arrendamiento para los diversos locatarios.

Los precios promedio mensuales en los centros comerciales que actualmente se manejan, son de alrededor de Ps. \$345.00 por m² en el caso de los Power Center; mientras que las rentas por metro cuadrado en los Fashion Mall alcanzan un promedio de Ps. \$540.00, todo esto en locales con una superficie de 100 a 200m². Estas tarifas son únicamente para la zona Metropolitana de nuestro país.

**Precios de arrendamiento de locales en centros comerciales consolidados en zonas metropolitanas,
diciembre 2013, Ps./m²/Mes***



Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias:

- Fuerte inversión de capital extranjero en el mercado comercial del país;
- La entrada de nuevas marcas de lujo extranjeras, no sólo para la capital del país, sino a las otras grandes ciudades, tendencia profunda para la adaptación en los tamaños y los productos de los minoristas en su afán por adaptarse a las dimensiones y características de la población;
- Construcción de complejos de uso mixto que combina oficinas, retail, y la vivienda;
- Desarrollo de los complejos verticales para aquellos desarrolladores que desean construir en zonas con una alta densidad de población;
- El papel de la tecnología en la interacción entre el consumidor y el minorista (e-commerce) continuará; y
- fondos de inversión inmobiliaria, han comenzado a institucionalizar financieramente al por menor, lo que permite una mayor y mejor control del crecimiento.

Mercado Inmobiliario Industrial

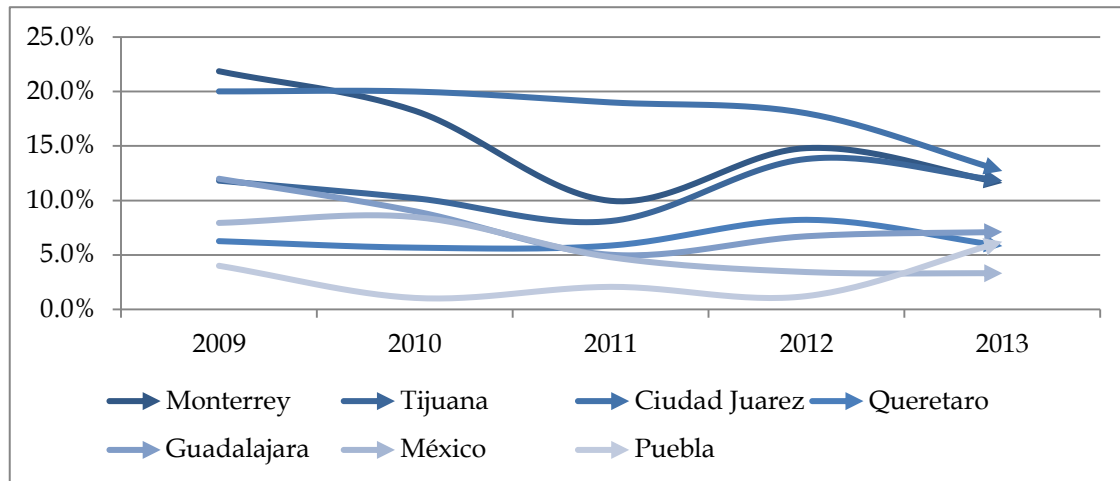
Durante el año 2013, el mercado inmobiliario industrial, ha mantenido una dinámica importante, aumentando el inventario en las ciudades con mayor presencia industrial del país y registrando una actividad de arrendamiento dinámica.

La actividad del mercado se mantiene activa en las inversiones y arrendamiento de propiedades industriales, en general las tasas de disponibilidad se han mantenido con una tendencia a la baja o estables, como excepción encontramos la ciudad de Puebla en la cual si aumento el indicador.

Esta conducta relativamente constante es el resultado de una importante demanda por espacios inmobiliarios. En relación a los precios de renta, estos se han registrado estables en la mayor parte del país. Las perspectivas para el 2014 y 2015 son optimistas. Se percibió un

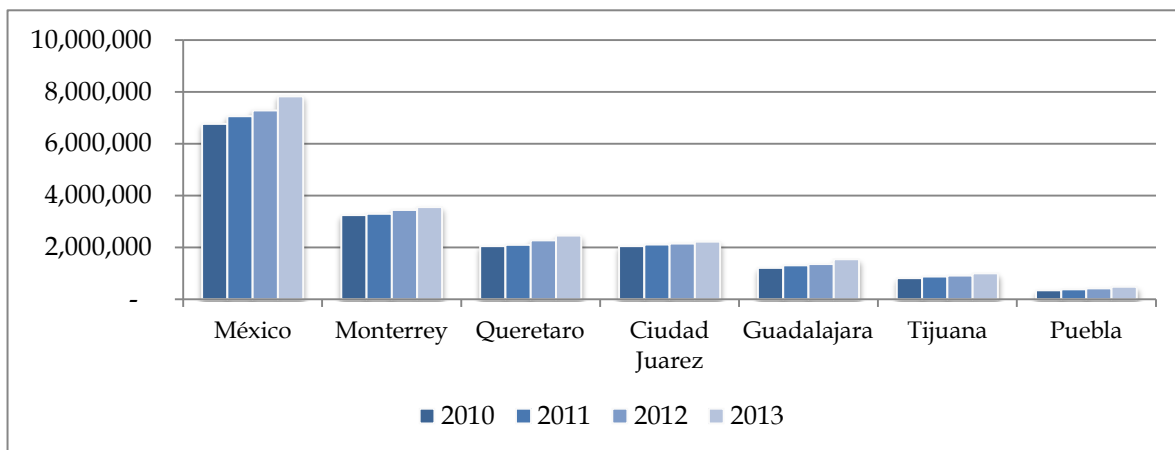
significativo incremento en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

Histórico: tasa de disponibilidad (%)



Fuente: Colliers

Histórico: crecimiento del inventario (m²)



Fuente: Colliers

Ciudad de México

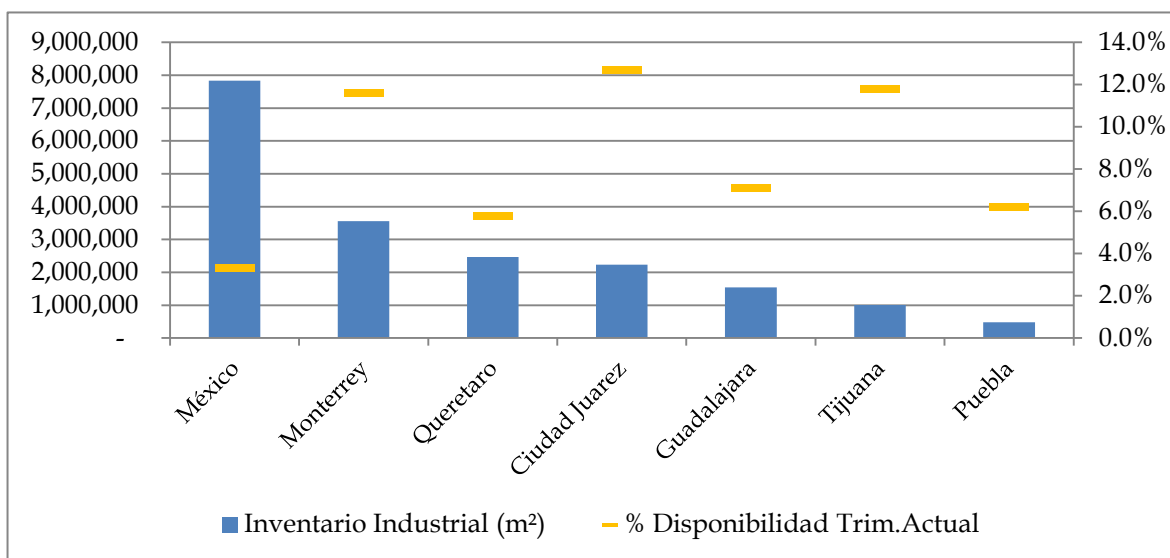
A lo largo de 2013, continúa la incorporación naves industriales clase A en el mercado de Ciudad de México y Área metropolitana mismo que cuenta con más de 7.8 millones de m², es importante mencionar que de los inmuebles que se encuentran en construcción (más de 340,000 m²) algunos ya se encuentran pre arrendados o son desarrollados BTS, esto denota la gran demanda por dichos espacios, mismo que se ve reflejado en los bajos niveles de la tasa de disponibilidad cercano al 3%. Los precios por su parte no han mostrado cambios significativos, siendo las zonas dentro de la ciudad con los precios más elevados. El dinamismo que hasta ahora ha mostrado la ciudad de México en la construcción y la demanda, se espera que continúe

con la misma inercia durante el siguiente año. Asimismo, los precios de renta se estima que mantengan los mismos niveles.

Monterrey

En la ciudad de Monterrey se cuenta con más de 3.5 millones de m² de inventario Clase A y se ha mostrado muy activa en el desarrollo de naves industriales, en lo que va del año, se han incluido al inventario 17 nuevas naves industriales clase A. Durante los últimos trimestres el mercado se ha mantenido activo en el arrendamiento e inversión de naves industriales con más de 500,000 m², mismo que se ha reflejado en ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad registrando 12% al final del año en edificios Clase A. Las expectativas de la ciudad para el 2014 y 2015 son optimistas, se espera que continúe un crecimiento sostenido aunado a una demanda activa, los precios se han mantenido en niveles estables y se espera que continúen de la misma manera.

Inventario industrial y tasa de disponibilidad por ciudad, clase A, 4T2013



Fuente: Colliers

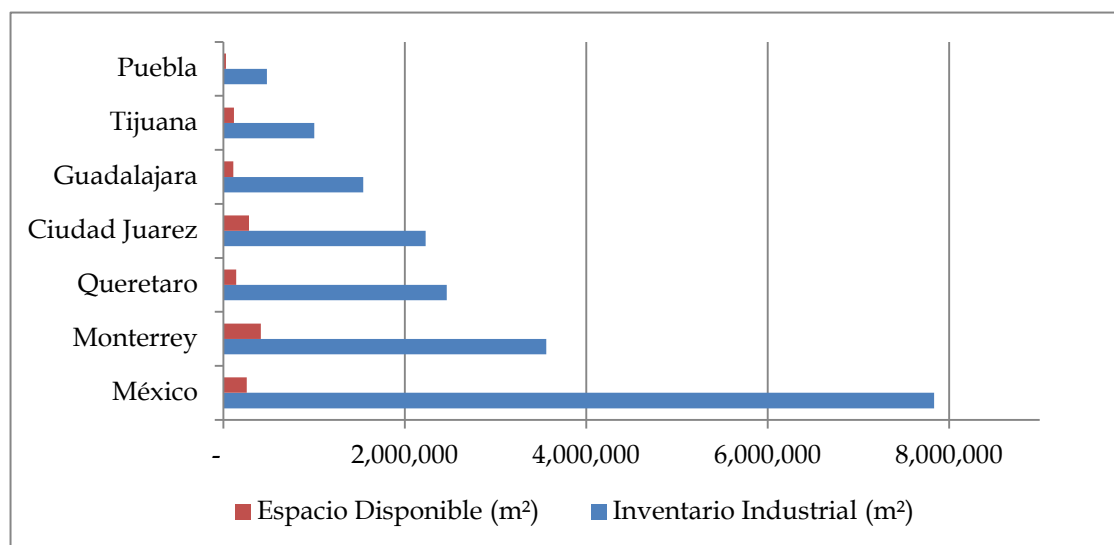
Guadalajara

Actualmente la ciudad de Guadalajara cuenta con más de un millón y medio de inventario industrial, asimismo, durante el año 2013 se incorporaron 14 nuevas naves, mismas que incorporaron 82,000 m², la tasa de disponibilidad mostró un ligero incremento, terminando el año en 7%. En la zona metropolitana de Guadalajara, continúa la construcción de naves industriales, la mayoría de los proyectos terminados se han desarrollado de manera especulativa, los precios en términos generales se han mostrado estables, sin embargo, en la zona Norte de la ciudad se han registrado aumentos considerables, esto ocasionado, por la existencia de naves equipadas y con infraestructura. Las perspectivas durante el 2014, es que mantenga el mismo ritmo de construcción, con una demanda estable, los precios no se espera que muestren cambios significativos.

Puebla

El mercado inmobiliario industrial de la ciudad de Puebla, muestra un bajo crecimiento en inmuebles clase A, asimismo la tasa de disponibilidad se había mantenido en niveles muy bajos, sin embargo al final del año registro un incremento situándola en niveles de 6%, los precios por su parte se mantienen estables. Debemos destacar que el estado de Puebla albergará a la planta de Audi en el mediano plazo, sin embargo, existe mucha especulación por la falta de la publicación del Plan de Desarrollo Regional en la Zona de Audi, que emite el gobierno del estado. Dicho documento dará certeza a inversionistas y será un aliciente importante para la instalación de las empresas proveedoras de servicios y materiales de Audi. Las expectativas en el mercado industrial en el mediano y largo plazo son positivas, los indicadores de construcción, demanda y precios de arrendamiento se verán favorecidos por dichos cambios.

Inventario industrial (m²) y disponibilidad (m²) por ciudad, clase A, 4T 2013



Fuente: Colliers

Tijuana

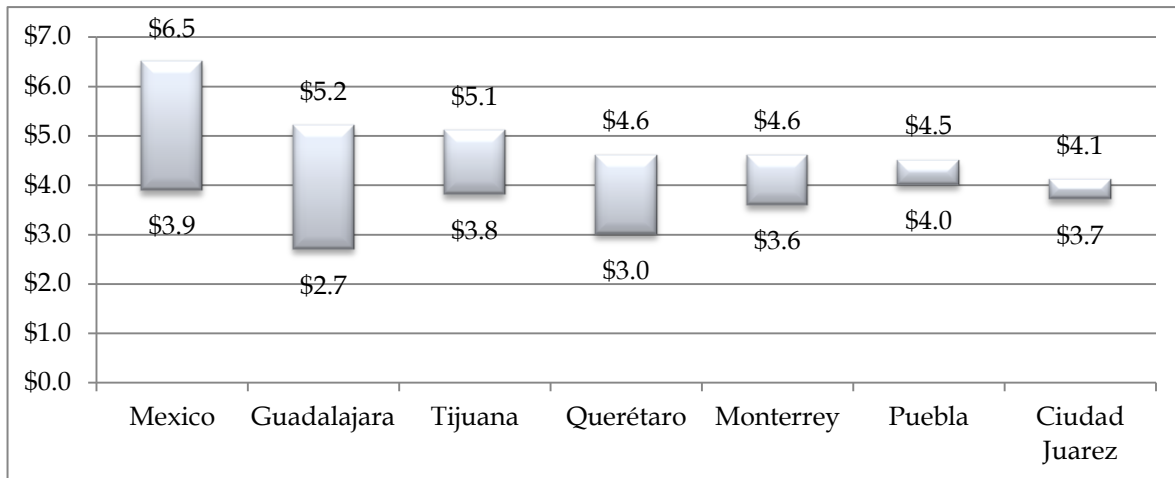
La ciudad de Tijuana cuenta con un inventario industrial de un millón de m² de naves clase "A". Al cierre de 2013, la tasa de disponibilidad de estos edificios fue de 11.84%. El desarrollo de nuevas naves industriales ha estado presente durante los tres últimos años generando un crecimiento de inventario de aproximadamente 100,000 m². Al inicio del año 2014 los desarrolladores contemplan la construcción de nuevos proyectos industriales, lo cual genera una buena perspectiva para la ciudad y confianza en las inversiones. Los precios debido a la absorción han presentado incrementos principalmente en los edificios de clase "A" y los rangos oscilan entre US\$ 3.7 a US\$ 5.0 por m² mensual. Las expectativas acerca de inversiones inmobiliarias en Tijuana son optimistas.

Querétaro

A lo largo de 2013 Querétaro continuó consolidándose como una ciudad dinámica y con oportunidades. En su mercado industrial se cuentan actualmente 2.4 millones de m² y durante el

2013 se agregaron más de 233,000 m². La actividad del mercado a lo largo del año ajusto consistentemente la tasa de disponibilidad a la baja, de 8% registrada en 2012 a 5.8% a finales de 2013. En el panorama actual, se espera que en los siguientes meses se incorporen más de 285,000 m² que actualmente se encuentran en construcción, por lo que en el corto plazo se espera un ligero aumento en la tasa de disponibilidad. Los precios se han mantenido en los mismos niveles y no se esperan fluctuaciones importantes.

**Precios de lista por ciudad (USD/m²) Renta mensual de naves y bodegas
Clase A, 4T - 2013**



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

Durante los últimos años, el mercado industrial de clase A en ciudad Juárez se encontraba afectado por los altos índices de violencia, afectando de gran manera el desarrollo y demanda de la ciudad. Hoy en día, la situación ha dado un giro importante, de nueva cuenta continua el desarrollo de nuevas naves y expansiones de naves existentes. Actualmente el inventario cuenta con más de 2.2 millones de m². La tasa de disponibilidad ha decrecido de manera notable de los últimos periodos debido a ocupaciones importantes, registrando 13% al final de 2013. Se espera que los desarrollos inicien la construcción en el corto plazo. Los precios de renta muestran en promedio EUA\$4.00 por m² en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Es importante destacar que el mercado inmobiliario mexicano ha evolucionado y en los últimos dos años, mismo que ha marcado un cambio importante al incorporar las FIBRAS, lo que permite que una gran cantidad de inversionistas pasivos puedan participar en el sector inmobiliario.

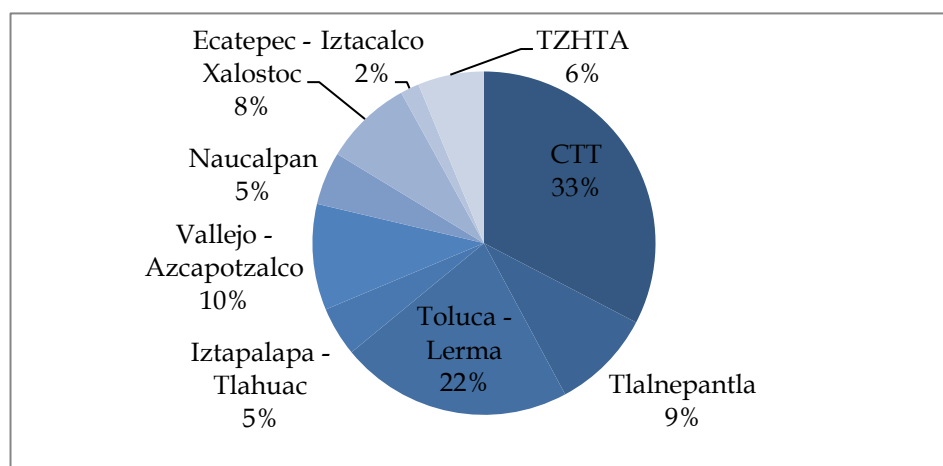
Actualmente, el sector incluye Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop y Fibra Dahnos. Como resultado, el mercado de inversión durante el 2013 ha estado dominado por los mercados públicos y ha visto una enorme cantidad de actividad principalmente de los compradores.

Como se comentó anteriormente, las perspectivas para los siguientes años 2014 y 2015 son definitivamente optimistas. En términos generales, el mercado industrial en las distintas ciudades del país continúa en desarrollo, algunas de manera muy importante. Las tasas de disponibilidad en general muestran una tendencia a la baja, ocasionado por la demanda del mercado, los precios se mantienen competitivos en los inmuebles de clase A. Debemos destacar que el mercado ha mostrado dinamismo en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

Ciudad de Mexico

Con respecto a nuestros activos industriales, consideramos que hemos adquirido algunas de las propiedades industriales mejor posicionadas en el centro de México, que proporcionan el espacio de almacenamiento y el soporte de la distribución logística de algunas de las mayores empresas de productos de consumo y logística en el país. Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas ya que están vinculadas a los corredores comerciales más dinámicos que conectan el centro de México con los Estados Unidos y con varios puntos clave de la economía mexicana. La vigorosa actividad económica de estas zonas constituye una fuente importante de demanda de espacio en nuestros activos industriales. Al tercer trimestre de 2013, los corredores dentro de los que se encuentran nuestras instalaciones industriales representaron un total de 40% del inventario total de espacio industrial en metros cuadrados en la Zona Metropolitana del Distrito Federal. Entre estos corredores, el de Cuautitlán, Vallejo-Azcapotzalco, e Iztapalapa-Tláhuac contribuyeron con un 29%, 3% y 8%, respectivamente, del inventario total de espacio industrial en el área metropolitana de la Ciudad de México. El siguiente gráfico muestra el inventario de espacio individual por corredor al cierre de 2013.

**Composición del inventario industrial por corredor de la ciudad de México
Diciembre 2013**



Fuente: Colliers

Consideramos que algunas de nuestras Propiedades industriales son únicas debido a su tamaño y ubicación. En nuestra opinión, esto reduce el riesgo de tener competencia directa en propiedades similares.

Mercado inmobiliario de Oficinas

El mercado de oficinas en el país se encuentra concentrado en gran medida en las ciudades de Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México, dichas ciudades se comportaron de manera muy distinta a lo largo del año 2013, el inventario y la actividad de mercado continua con dinamismo, aunque de manera muy diferente de una ciudad a otra.

En la Ciudad de México se registraron operaciones importantes en pre arrendamiento y la construcción de inmuebles de primera categoría continua creciendo de manera importante. Monterrey por su parte, mantiene una oferta de superficie alta, sin embargo, continua mostrando actividad y eso ha ajustado la tasa de disponibilidad a la baja. Guadalajara, ha mostrado una actividad moderada tanto en la actividad como en el desarrollo de nuevos inmuebles, sin embargo, se espera que en el mediano plazo dicho mercado, madure de manera importante.

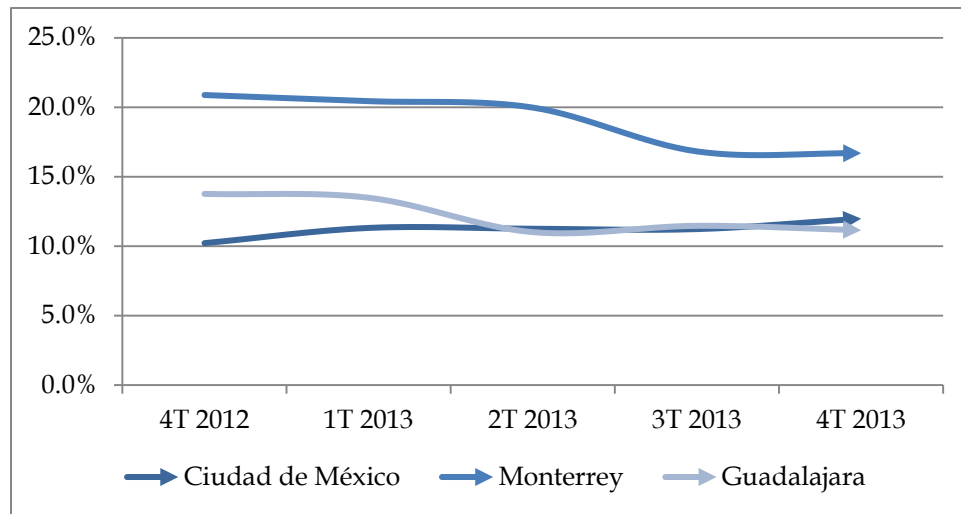
Debemos destacar que a lo largo de los últimos años, las Fibras han profesionalizado aún más el mercado inmobiliario y continúan invirtiendo en inmuebles corporativos. Esta misma tendencia se espera que continúe.

En cuanto a los precios de arrendamiento de las tres ciudades, han mostrado estabilidad a lo largo del año y se espera que permanezcan con la misma tendencia.

Ciudad de México

A lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de 25 inmuebles clase A+ y A en el mercado de la Ciudad de México y área metropolitana, incrementando el inventario en 409,000 m², cuatro de dichos inmuebles construidos fueron pre arrendados, por lo que ingresaron al inventario ocupados. Durante 2013, la actividad del mercado inmobiliario ha sido muy importante, se registraron varios pre-arrendamientos en inmuebles, sin embargo, la tasa de disponibilidad se mantuvo constante en niveles de 12%. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de un millón de m² en construcción, y más de 500,000 m² en proyecto. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los siguientes años. Los precios en la zona metropolitana de la Ciudad de México, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$27.00 por m² en la zona CBD y EUA\$21.00 por m² en las zonas suburbanas.

**Histórico: Tasa de disponibilidad edificios clase A+ y A,
4T 2012 - 4T 2013**

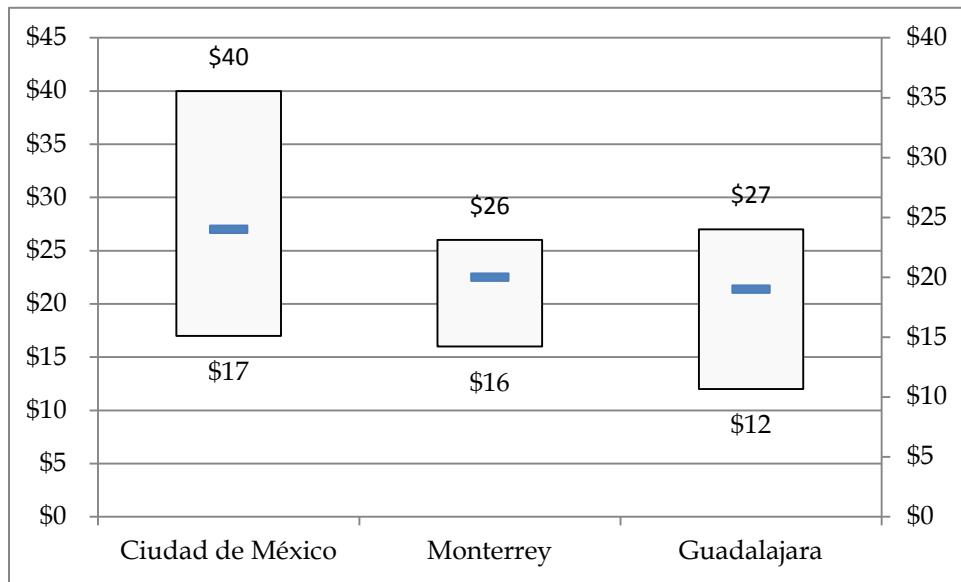


Fuente: Colliers

Monterrey

Durante el año 2013, se monitoreó la incorporación de dos inmuebles de clase A+ y A en la zona metropolitana de la Ciudad de Monterrey. Debemos destacar que la actividad del mercado inmobiliario corporativo se ha mostrado activo. Durante el año se registraron arrendamientos en edificios, esto mismo, ocasionó que la tasa de disponibilidad se ajustara a la baja registrando al final del año 18%, durante el año, el mercado demandó más de 50,000 m², ajustando a la baja tres puntos porcentuales la tasa de disponibilidad. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 300,000 m² en construcción y más de 70,000 m² en proyecto. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los siguientes años. Los precios en la zona metropolitana de la Ciudad de Monterrey, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$19.00 por m².

Precios Promedio Edificios Clase A+ y A, USD/m²/Mes 4T2013

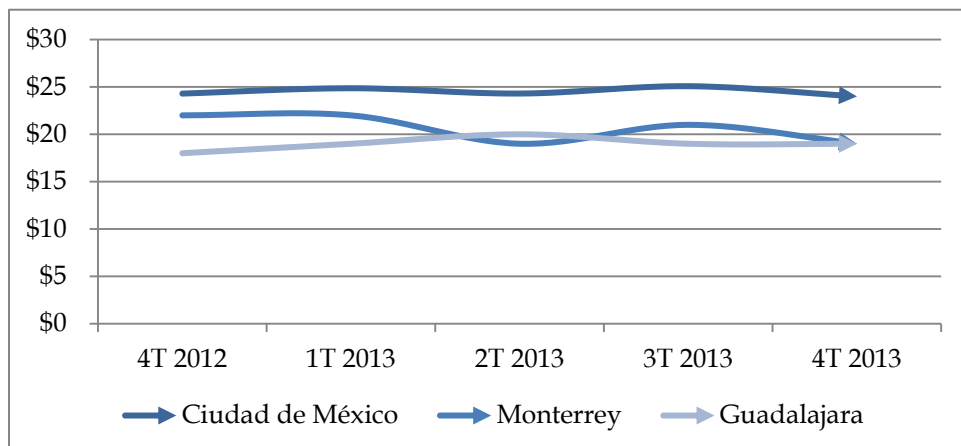


Fuente: Colliers

Guadalajara

En la zona metropolitana de la Ciudad de Guadalajara, a lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de dos inmuebles clase A+, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 20 mil m² y cerca del 50% del espacio disponible fue pre comercializado. Durante 2013, la actividad del mercado inmobiliario se ha desempeñado de manera constante. Durante el año se registraron varios arrendamientos, ocasionando ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad actualmente en 11%. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 46,000 m² en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante el periodo de 2014 a 2015. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$19.00 por m² y se espera que se mantengan estables.

**Histórico de precios promedio edificios clase A+ y A, USD/m²/Mes
4T2012 - 4T2013**



3.- Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión

En la actualidad existen condiciones favorables para los inversionistas y desarrolladores debido al dinamismo del mercado inmobiliario en todos sus sectores (comercial, industrial y de oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores inmobiliarios comiencen a presentar mejoras, permite a los inversionistas que continúen buscando opciones para diversificar sus portafolios.

La economía mexicana provee oportunidades interesantes para inversionistas con un perfil adecuado para entender las dinámicas del mercado y los riesgos que inversiones de este tipo pueden conllevar. En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario, los instrumentos de inversión como los CKDs, FIBRAS y Acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas, esto ha generado una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

Hoy en día, el mercado inmobiliario en México se compone por una cantidad limitada de desarrolladores cuentan con capacidad económica y el *know how* para terminar proyectos de gran escala.

Debemos destacar que el tamaño actual de nuestra Cartera (medida por área bruta rentable), es comparable al portafolio de grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Asimismo, consideramos que somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con una cartera realmente diversificada y con el potencial de importantes expansiones en el mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con los miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso y nuestros proyectos de inversión. Con nuestros Administradores, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo-E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en mismo. De esta manera, tenemos conocimiento de que algunos de los desarrolladores inmobiliarios más importantes del país compiten directamente contra nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en las que operamos.

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un portafolio diversificado de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los distintos sectores. Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, existen desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados, mismos que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, existen siete FIBRAS en México, algunas de ellas han colocado sus CBFI en México y en el extranjero, esto, con el objeto de diversificar los mercados de inversionistas y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales.

Las FIBRAS existentes son las siguientes:

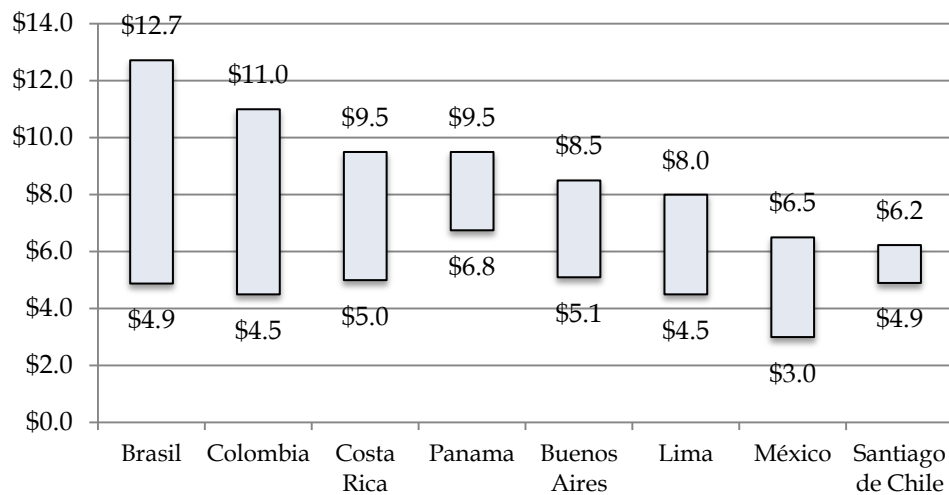
1. Fibra UNO (propiedades de uso mixto)
2. Fibra Hotel (sector hotelero)
3. Fibra INN (sector hotelero)
4. TerraFina (sector Industrial)
5. Macquaire (propiedades de uso mixto)
6. Fibra Danhos (propiedades de uso mixto)
7. Fibra Shop (sector comercial)

4.- El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina

El mercado industrial en la Ciudad de México mantiene tasas de ocupación a la baja, mismas que son comparables con otros mercados en Latinoamérica. Debemos destacar que los precios no se ven reflejados de la misma manera.

De acuerdo con la firma Colliers International, la renta promedio mensual del sector industrial clase A en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el precio por m² a diciembre de 2013 se encuentra entre EUA\$3.0 a EUA\$6.5 por m² mensual, comparada con Brasil que muestra un rango de EUA\$4.9 a EUA\$12.7 por m².

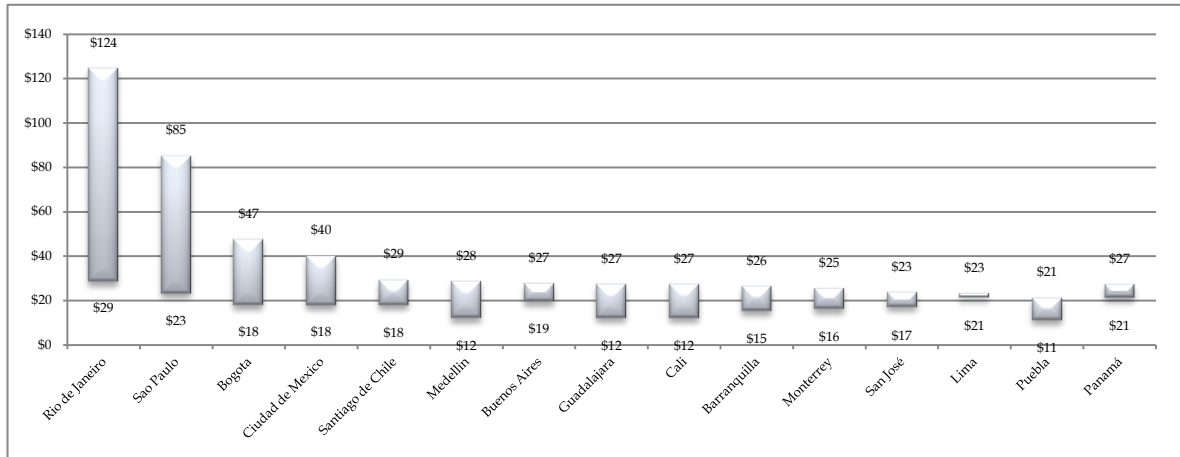
Precios mercado industrial, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/Mes



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la Ciudad de México, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México registrado en diciembre de 2013 fue de EUA\$26.00 por m², frente a EUA\$77.00 por m² en la Ciudad de Rio de Janeiro y EUA\$54.00 por m² en la Ciudad de Sao Paulo, ambas ciudades en Brasil.

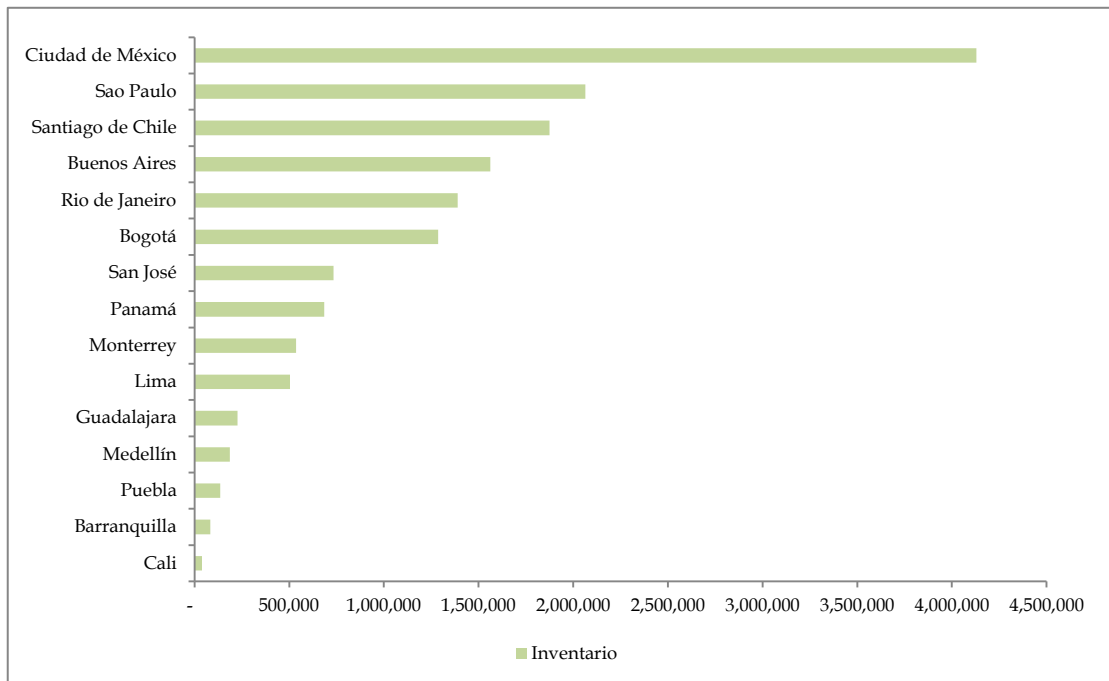
Precios mercado oficinas, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/Mes



Fuente: Colliers

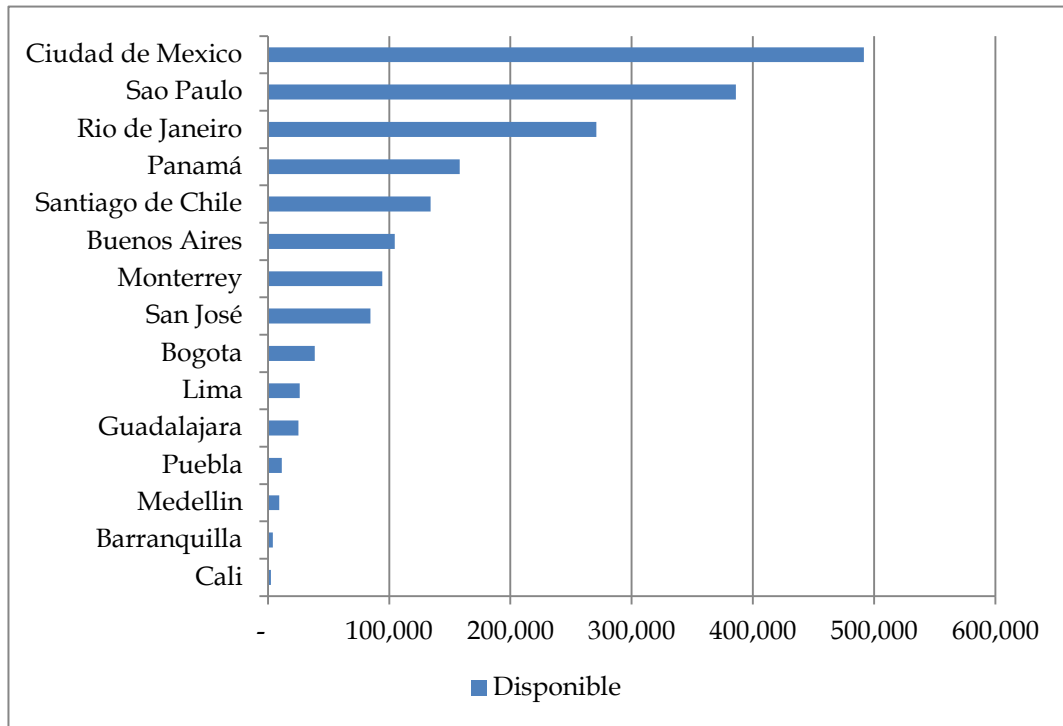
Es importante señalar que la región de Latinoamérica muestra un dinamismo importante en la construcción y el desarrollo. Actualmente la Ciudad de México encabeza la lista de las ciudades con mayor número de m² existentes en inmuebles clase A, sin embargo, existen ciudades que han ido creciendo de manera importante.

Inventario en metros cuadrados por país, clase A.



Fuente: Colliers

Disponibilidad en metros cuadrados por país, clase A.

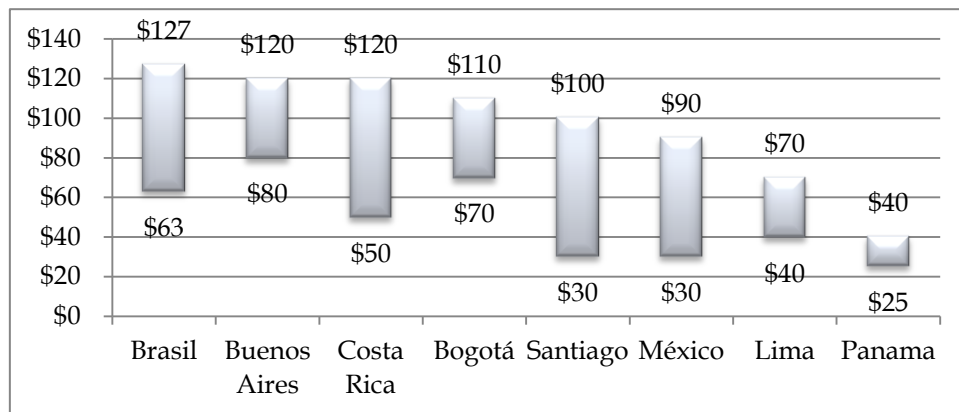


Fuente: Colliers

Asimismo, consideramos que existe un gran dinamismo en la actividad de mercado en México, mismo que ha perdurado en los últimos 3 años, la creciente demanda ha sido cubierta por la gran cantidad de inmuebles que se han incorporado al mercado, los precios se espera que continúen sin grandes cambios en el corto y mediano plazo. Caso contrario en el mercado particular de Brasil, en el cual no existe mucho producto y lo poco que se incorpora logra ocuparse en el corto plazo, manteniendo los precios en niveles altos.

Las siguientes tablas proporcionan información adicional de las rentas en estos y otros mercados de América Latina al cierre de 2013:

Prime Retail (renta mensual por m² en Dólares)



Fuente: Colliers

INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

Generalidades

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFI.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.
- La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.
- El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal.
- Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los tenedores de los CBFI, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.
- Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas tenedores de CBFI.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAS como "instrumentos estructurados", y como "deuda" en cuanto a los valores clasificados como Certificados de Deuda o CBs. Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFORES) pueden invertir en nuestros CBFI y Certificados de Deuda. De conformidad con sus regímenes de inversión, a la fecha del presente Prospecto, las SIEFORES pueden invertir (un porcentaje máximo respecto a sus activos netos para el caso de CBFI: (i) SIEFORE 1, un máximo del 5% de sus activos netos, (ii) (para SIEFORE 2, un máximo del 15% de sus activos netos y (iii) SIEFORES 3, 4 y 5, un máximo del 20% de sus activos netos., Así mismo, para el caso de los CBs o Certificados de Deuda, todas las SIEFORES pueden invertir hasta el 100% en instrumentos de calificación AAA. En ambos casos, las SIEFORES deberán observar sus criterios de diversificación previstos en la Orden 15-19 de la de la CONSAR (Comisión Nacional de Sistema de Ahorro para el Retiro) que actualmente prevé un límite de hasta el 5% del mismo emisor y una participación máxima del 35% en una sola emisión.

Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 188 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en nuestros CBFIs.

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

Comparación de determinados aspectos de las FIBRAS y los REITs

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

	FIBRAS Mexicanas	REITs de EUA
Distribuciones	Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	Se debe distribuir al menos un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.
Enfoque de la Inversión	Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos. Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.	Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo. Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes de ingreso pasivo. Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos <i>"primarily held for sale to customers in the ordinary course of Business."</i>
Otras consideraciones	Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales	Un máximo del 25% de los activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs.

	relacionados con adquisición de inmuebles. Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR. Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 30%, sujeta a reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas. Los residentes extranjeros sin establecimiento permanente en México no están sujetos al pago del ISR en México, mientras que la transacción se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.	Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional. Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas acciones.

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

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

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

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de

liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

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

Negociación de nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

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

Deudores Relevantes

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

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

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

NEGOCIOS Y PROPIEDADES

FIBRA UNO

General

En enero de 2011 nos constituimos como la primer FIBRA mexicana. Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección "*INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS*", del presente Prospecto.

Como FIBRA nos dedicamos principalmente a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de marzo de 2014, éramos la empresa pública inmobiliaria más grande de México y Latinoamérica en términos de número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México y Latinoamérica. Nuestro objetivo es la creación de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de inversiones en Bienes Inmuebles y que además, sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en 31 entidades federativas (no tenemos Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera estaba compuesta por 407 Propiedades en las cuáles se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas) dichas operaciones contaban con un GLA aproximado de 5,246,640 metros cuadrados y una ocupación del 95.2% en relación al GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 14 Propiedades, incluyendo 5 comerciales, 5 industriales y 4 de oficinas principalmente, las cuáles se espera que una vez completada la construcción, comprendan un área rentable de 1,115,999 metros cuadrados de GLA.

Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de marzo de 2014, teníamos aproximadamente 4,238 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,300 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestras Propiedades. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. No obstante

lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 4.9% del RFA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de marzo de 2014:

Tipo	No. de propiedades	No. de operaciones	No. de contratos de arrendamiento	GLA (m²) por tipo de operación	% de GLA total	Ocupación	RFA al 31 de marzo del 2014	% de la RFA total	Renta mensual por m² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	270	275	3,574	2,037,615	38.8%	93.9%	3,342,877	53.1%	145.6
Industrial ⁽²⁾	72	72	351	2,710,554	51.7%	97.2%	1,949,294	31.0%	61.7
Oficinas ⁽³⁾	65	70	313	498,471	9.5%	89.5%	1,000,134	15.9%	226.9(4)
Total	407	417	4,238	5,246,640	100.0%	95.2%	6,292,306	100.0%	108.6

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.4% del RFA

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de marzo de 2014, organizada por tipo de propiedad:

COMERCIAL

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Comercial							
Acapulco BK	Azul	Guerrero	1	2,088	100.0%	1,235	0.0%
Acapulco Diana	Apolo	Guerrero	34	17,049	93.9%	42,025	0.7%
Aguascalientes	Apolo	Aguascalientes	10	4,448	100.0%	7,959	0.1%
Aguascalientes 102	Azul	Aguascalientes	1	3,103	100.0%	1,887	0.0%
Alameda Juárez 30	Azul	Distrito Federal	3	1,207	100.0%	3,878	0.1%
Américas Chetumal	Inicial	Quintana Roo	113	35,439	99.4%	50,250	0.8%
Américas Playa	G-30	Quintana Roo	158	27,875	95.1%	55,079	0.9%
Américas Tuxtla	Inicial	Chiapas	96	16,546	96.0%	44,066	0.7%
Arboledas	Azul	Estado de México	1	350	100.0%	1,414	0.0%
Avenida Central 243	Azul	Distrito Federal	2	1,202	100.0%	1,764	0.0%
Ayotla	Apolo	Estado de México	23	22,250	82.2%	17,736	0.3%
Centrika	Apolo	Nuevo León	66	43,055	87.7%	46,345	0.7%
Centro Maya	Morado	Quintana Roo	74	22,124	75.8%	22,718	0.4%
Chihuahua Fashion Mall	Apolo	Chihuahua	139	53,744	85.2%	85,258	1.4%
Chilpancingo	Apolo	Guerrero	1	6,175	100.0%	7,892	0.1%
Chimalhuacán	Apolo	Estado de México	2	8,306	100.0%	12,322	0.2%
Ciudad Valles	Apolo	San Luis Potosí	1	8,073	88.5%	8,103	0.1%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Clavería	Apolo	Distrito Federal	22	7,968	75.1%	15,244	0.2%
Coatzacoalcos	Apolo	Veracruz	37	17,467	96.3%	29,596	0.5%
Cofre de Perote	Azul	Distrito Federal	1	270	100.0%	687	0.0%
Cuautitlán	Apolo	Estado de México	17	16,658	99.3%	31,339	0.5%
Cuemanco	Blanco	Distrito Federal	44	44,724	100.0%	84,456	1.3%
Culiacán	Apolo	Sinaloa	2	3,592	80.5%	3,362	0.1%
Culiacán C de A	Apolo	Sinaloa	6	7,309	96.9%	7,785	0.1%
Del Valle DP	Azul	Distrito Federal	1	101	100.0%	510	0.0%
Ecatepec	Apolo	Estado de México	24	27,099	97.9%	33,455	0.5%
Edison Insurgentes	Azul	Distrito Federal	1	211	100.0%	554	0.0%
Forum by the Sea	Morado	Quintana Roo	50	12,053	78.7%	43,098	0.7%
Forum Lago	G-30	Estado de México	79	60,548	92.7%	54,647	0.9%
Forum Tepic	Morado	Nayarit	114	45,571	91.9%	80,978	1.3%
Gómez Morín	Apolo	Nuevo León	6	24,522	94.8%	87,466	1.4%
Guaymas	Apolo	Sonora	6	19,485	91.6%	21,034	0.3%
Huehuetoca	Apolo	Estado de México	30	21,328	82.2%	24,409	0.4%
Iguala	Apolo	Guerrero	1	6,457	83.9%	7,825	0.1%
Ixtapaluca	Apolo	Estado de México	62	55,280	88.9%	47,896	0.8%
Iztapalapa 547	G-30	Distrito Federal	2	2,070	100.0%	3,240	0.1%
Jesús del Monte	Apolo	Estado de México	2	22,472	100.0%	46,411	0.7%
La Cima	Apolo	Jalisco	10	11,382	99.6%	18,748	0.3%
La Isla Cancún	Morado	Quintana Roo	171	40,128	93.5%	209,476	3.3%
Las Pintas	Apolo	Jalisco	4	6,968	94.3%	8,400	0.1%
Leones	Azul	Distrito Federal	3	619	100.0%	2,307	0.0%
Los Cabos	Apolo	Baja California	17	12,713	98.7%	22,228	0.4%
MAINE MERIDA	Maine	Yucatán	84	26,793	89.5%	38,158	0.6%
Malecón	Inicial	Quintana Roo	171	55,851	91.2%	134,976	2.1%
Manzanillo I	Apolo	Colima	1	6,967	87.2%	8,300	0.1%
Manzanillo II	Apolo	Colima	1	7,115	100.0%	8,364	0.1%
Mariano Otero	Apolo	Jalisco	1	6,061	100.0%	7,988	0.1%
Mexicali DP	Azul	Baja California	2	600	100.0%	504	0.0%
Miguel Ángel de Quevedo	Azul	Distrito Federal	1	462	100.0%	612	0.0%
Monterrey DP	Azul	Nuevo León	1	284	100.0%	658	0.0%
Naucalpan Juárez 2	Azul	Estado de México	2	1,341	100.0%	2,089	0.0%
Obregón	Apolo	Sonora	4	11,313	92.0%	8,206	0.1%
Olivar de los Padres	Azul	Distrito Federal	3	1,354	100.0%	2,916	0.0%
Outlet Cancún	Morado	Quintana Roo	78	22,849	80.1%	38,395	0.6%
Outlet Guadalajara	Morado	Jalisco	158	32,317	93.0%	56,101	0.9%
Outlet Monterrey	Morado	Nuevo León	99	41,451	79.9%	31,421	0.5%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Pachuca	Apolo	Hidalgo	88	40,380	98.1%	54,244	0.9%
Palomas	G-30	Estado de México	11	17,506	100.0%	13,811	0.2%
Panamericana	Apolo	Chihuahua	6	17,394	88.5%	12,944	0.2%
Parque Celaya	Inicial	Guanajuato	121	20,513	98.4%	51,622	0.8%
Parque Taxco	Inicial	Guerrero	20	16,739	61.4%	12,524	0.2%
Parques Polanco	Apolo	Distrito Federal	54	17,049	97.4%	52,222	0.8%
Patria	Apolo	Jalisco	25	29,265	99.7%	87,767	1.4%
Pitic City Center	Azul	Sonora	33	7,377	95.2%	16,426	0.3%
Plaza Central	Inicial	Distrito Federal	159	45,445	99.0%	116,575	1.9%
Poza Rica	Apolo	Veracruz	62	35,204	97.9%	46,339	0.7%
Punta Langosta	Morado	Quintana Roo	71	8,963	87.8%	44,075	0.7%
Rentimex	Inicial	Distrito Federal	5	2,143	100.0%	9,363	0.1%
Revolución	Apolo	Distrito Federal	15	11,144	76.9%	22,899	0.4%
Río Blanco	Apolo	Veracruz	1	6,077	100.0%	6,415	0.1%
Río de los Remedios	Gris	Estado de México	25	31,476	98.4%	42,405	0.7%
Salamanca	Apolo	Guanajuato	1	6,076	100.0%	6,361	0.1%
Salina Cruz	G-30	Oaxaca	38	32,663	95.9%	24,280	0.4%
Santa Anita	Apolo	Jalisco	1	6,100	100.0%	7,003	0.1%
Santa Fe	Apolo	Distrito Federal	102	75,868	95.8%	207,454	3.3%
Santa Fe Chillis	Azul	Distrito Federal	1	369	100.0%	2,510	0.0%
Santander	Rojo	Varios	179	111,171	100.0%	245,242	3.9%
Sendero Villahermosa	Villahermosa	Tabasco	106	22,620	84.2%	46,906	0.7%
Tejería	Apolo	Veracruz	11	7,785	100.0%	12,009	0.2%
Tepeji del Río	Apolo	Hidalgo	20	8,349	79.1%	10,339	0.2%
Terraza Pedregal	Azul	Distrito Federal	13	3,766	98.3%	13,967	0.2%
Texcoco	Apolo	Estado de México	86	46,721	99.2%	64,338	1.0%
Tijuana Starbucks	Azul	Baja California	1	813	100.0%	1,342	0.0%
Tláhuac DP	Azul	Distrito Federal	1	215	100.0%	510	0.0%
Tlalpan	Apolo	Distrito Federal	22	38,456	76.4%	82,694	1.3%
Tlaxcala	Apolo	Tlaxcala	48	35,951	97.5%	46,301	0.7%
Toluca WM	Toluca	Estado de México	3	15,023	100.0%	27,261	0.4%
Tulancingo	Apolo	Hidalgo	28	10,720	91.9%	15,867	0.3%
Tuxpan	Apolo	Veracruz	2	15,854	97.7%	19,379	0.3%
Tuxtla II	Inicial	Chiapas	4	14,386	100.0%	16,987	0.3%
Universidad	Apolo	Distrito Federal	53	23,570	98.9%	71,665	1.1%
Universidad Autónoma de Guadalajara	UAG	Jalisco	1	163,000	100.0%	70,884	1.1%
Vallejo 2000	Inicial	Distrito Federal	8	10,298	100.0%	11,160	0.2%
Vía Morelos 300	Inicial	Estado de México	8	7,294	100.0%	9,493	0.2%
Xalapa	Apolo	Veracruz	12	11,377	99.2%	15,256	0.2%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Zapopan UVM	Azul	Jalisco	1	74,070	100.0%	48,313	0.8%
Zaragoza	Apolo	Chihuahua	85	33,636	91.4%	41,945	0.7%
Subtotal Comercial	12 Portafolios	31 Estados	3,574	2,037,615	93.9%	3,342,877	53.1%

INDUSTRIAL

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Industrial							
Ceylán	G-30	Estado de México	3	18,450	77.2%	10,670	0.2%
Corporativo Tlalnepantla	Morado	Estado de México	42	40,766	81.0%	48,500	0.8%
Diamante	Inicial	Estado de México	2	23,805	100.0%	21,051	0.3%
Finsa Ciudad Industrial	Vermont	Tamaulipas	1	15,615	100.0%	13,121	0.2%
Finsa Ciudad Juárez	Vermont	Chihuahua	1	21,066	100.0%	12,164	0.2%
Finsa Ciudad Victoria	Vermont	Nuevo León	1	24,926	100.0%	18,804	0.3%
Finsa Cuautitlán Izcalli	Vermont	Estado de México	2	7,624	100.0%	6,942	0.1%
Finsa Durango	Vermont	Durango	1	24,932	100.0%	21,171	0.3%
Finsa Guadalupe I	Vermont	Nuevo León	3	15,794	100.0%	11,059	0.2%
Finsa Guadalupe II	Vermont	Nuevo León	1	11,301	62.5%	4,605	0.1%
Finsa Matamoros Norte I	Vermont	Tamaulipas	0	6,968	0.0%	0	0.0%
Finsa Matamoros Norte II	Vermont	Tamaulipas	1	19,622	100.0%	21,022	0.3%
Finsa Milenium I	Vermont	Nuevo León	1	19,412	100.0%	16,336	0.3%
Finsa Milenium II	Vermont	Nuevo León	1	12,248	100.0%	11,404	0.2%
Finsa Milenium III	Vermont	Nuevo León	1	11,797	100.0%	13,825	0.2%
Finsa Monclova	Vermont	Veracruz	1	18,722	100.0%	17,700	0.3%
Finsa Morelos	Vermont	Morelos	1	4,627	100.0%	4,913	0.1%
Finsa Nexxus	Vermont	Nuevo León	1	37,108	100.0%	23,993	0.4%
Finsa Nuevo Laredo	Vermont	Tamaulipas	1	23,480	100.0%	14,743	0.2%
Finsa Oriente I	Vermont	Tamaulipas	1	9,811	100.0%	10,232	0.2%
Finsa Oriente II	Vermont	Tamaulipas	1	20,720	100.0%	16,564	0.3%
Finsa Oriente III	Vermont	Tamaulipas	1	18,089	100.0%	11,363	0.2%
Finsa Oriente IV	Vermont	Tamaulipas	1	15,329	100.0%	9,829	0.2%
Finsa Oriente V	Vermont	Tamaulipas	1	11,745	100.0%	9,476	0.1%
Finsa Oriente VI	Vermont	Tamaulipas	1	6,968	100.0%	5,805	0.1%
Finsa Oriente VII	Vermont	Tamaulipas	2	15,097	76.9%	8,715	0.1%
Finsa Parque Monterrey	Vermont	Nuevo León	1	12,589	100.0%	13,042	0.2%
Finsa Puebla I	Vermont	Puebla	1	12,483	100.0%	8,355	0.1%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Finsa Puebla II	Vermont	Puebla	1	14,778	100.0%	12,762	0.2%
Finsa Puebla III	Vermont	Puebla	2	7,525	100.0%	5,588	0.1%
Finsa Puebla IV	Vermont	Puebla	2	7,525	100.0%	5,258	0.1%
Finsa Ramos Arizpe I	Vermont	Coahuila	2	19,646	100.0%	16,667	0.3%
Finsa Ramos Arizpe II	Vermont	Coahuila	1	6,530	71.4%	3,597	0.1%
Finsa Reynosa	Vermont	Tamaulipas	2	18,184	100.0%	9,112	0.1%
Finsa Saltillo	Vermont	Tamaulipas	1	19,375	100.0%	14,841	0.2%
Finsa Villa Florida I	Vermont	Tamaulipas	1	10,655	100.0%	6,668	0.1%
Finsa Villa Florida II	Vermont	Nuevo León	3	22,297	100.0%	17,092	0.3%
Gustavo Baz 180	G-30	México	14	31,025	100.0%	28,229	0.4%
Hermosillo DIA	Azul	Sonora	1	15,959	100.0%	887	0.0%
Iztapalapa 547	G-30	Distrito Federal	10	49,569	100.0%	43,429	0.7%
James Watt	G-30	Estado de México	7	77,728	100.0%	60,546	1.0%
La Joya I	Inicial	Estado de México	4	59,320	100.0%	37,658	0.6%
La Joya III	G-30	Estado de México	2	25,947	79.1%	10,551	0.2%
La Joya IV	G-30	Estado de México	1	21,798	100.0%	15,696	0.2%
La Mexiquense	G-30	Estado de México	8	175,318	100.0%	93,662	1.5%
La Palma	G-30	Estado de México	3	26,046	100.0%	14,788	0.2%
Lago I	G-30	Estado de México	4	89,394	100.0%	72,448	1.2%
Lago II	G-30	Estado de México	29	141,140	100.0%	112,373	1.8%
Lerma I	Inicial	Estado de México	20	72,897	94.6%	33,876	0.5%
Lerma II	Verde	Estado de México	6	76,754	100.0%	45,145	0.7%
Maine Aguascalientes	Maine	Aguascalientes	1	30,843	100.0%	20,049	0.3%
Maine Guadalajara	Maine	Jalisco	1	15,691	100.0%	17,526	0.3%
Maine Guanajuato	Maine	Guanajuato	1	13,939	100.0%	12,637	0.2%
Maine San Luis Potosí	Maine	San Luis Potosí	3	24,075	100.0%	14,433	0.2%
Maine Tlaquepaque I	Maine	Jalisco	7	34,776	100.0%	26,664	0.4%
Maravillas I	Inicial	Estado de México	11	70,782	100.0%	34,866	0.6%
Maravillas II	G-30	Estado de México	1	25,000	100.0%	12,473	0.2%
Pace Chihuahua	Pace	Chihuahua	1	20,226	100.0%	14,046	0.2%
Pace Saltillo	Pace	Coahuila	1	23,368	100.0%	14,583	0.2%
Parque Empresarial Cancún	P.E. Cancún	Quintana Roo	2	18,000	100.0%	13,284	0.2%
Puente Grande I	G-30	Estado de México	1	17,942	100.0%	17,671	0.3%
Puente Grande II	G-30	Estado de México	4	28,443	100.0%	19,108	0.3%
Purísima	G-30	Estado de México	13	75,519	100.0%	55,165	0.9%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Río de los Remedios	Gris	Estado de México	3	35,240	100.0%	18,951	0.3%
San Martín Obispo I	G-30	Estado de México	12	124,690	100.0%	140,026	2.2%
San Martín Obispo II	G-30	Estado de México	6	57,987	100.0%	59,786	0.9%
Tepotzotlán I	G-30	Estado de México	15	67,526	70.8%	28,629	0.5%
Tlaquepark	Inicial	Jalisco	18	138,119	95.3%	89,769	1.4%
Tultipark	G-30	Estado de México	11	187,663	100.0%	152,375	2.4%
Tultitlán I	Morado	Estado de México	16	136,740	96.1%	85,820	1.4%
Tultitlán II	Morado	Estado de México	18	52,514	96.8%	32,074	0.5%
Vía Morelos 300	Inicial	Estado de México	6	40,967	86.2%	23,087	0.4%
Subtotal Industrial	10 Portafolios	16 Estados	351	2,710,554	97.2%	1,949,294	31.0%

OFICINAS

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Oficinas							
Alameda Juárez 30	Azul	Distrito Federal	2	725	100.0%	1,709	0.0%
Baja California 200	G-30	Distrito Federal	7	4,569	51.7%	4,923	0.1%
Corporativo Blas Pascal	Morado	Distrito Federal	8	5,366	100.0%	17,534	0.3%
Corporativo Constitución	Morado	Nuevo León	2	15,738	25.7%	8,614	0.1%
Corporativo Insurgentes	Morado	Distrito Federal	11	6,094	77.4%	16,392	0.3%
Corporativo Interlomas	Morado	Estado de México	10	5,642	88.7%	14,151	0.2%
Corporativo Santa Fe	Morado	Distrito Federal	31	40,263	63.5%	87,017	1.4%
Corporativo Tlalnepantla	Morado	Estado de México	9	9,118	100.0%	20,150	0.3%
Grupo Posadas	Posadas	Distrito Federal	1	4,815	100.0%	5,443	0.1%
Gustavo Baz 180	G-30	Estado de México	1	2,029	100.0%	3,128	0.0%
Leones	Azul	Distrito Federal	1	1,114	50.0%	1,598	0.0%
Malecón	Inicial	Quintana Roo	11	25,108	55.2%	17,498	0.3%
P8 Américas 833	P8	Jalisco	2	6,471	100.0%	10,207	0.2%
P8 Concepción Beistegui 13	P8	Distrito Federal	10	2,071	100.0%	5,134	0.1%
P8 Insurgentes Sur 1787	P8	Distrito Federal	16	4,931	100.0%	12,854	0.2%
P8 Insurgentes Sur 1811	P8	Distrito Federal	1	5,818	100.0%	19,265	0.3%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
P8 Insurgentes Sur 552	P8	Distrito Federal	2	8,890	100.0%	23,073	0.4%
P8 Insurgentes Sur 553	P8	Distrito Federal	19	27,903	100.0%	72,167	1.1%
P8 Juárez 101	P8	Distrito Federal	1	12,228	100.0%	29,200	0.5%
P8 Revolución 1877	P8	Distrito Federal	19	9,518	94.9%	26,249	0.4%
Plaza Polanco	G-30	Distrito Federal	1	2,530	100.0%	7,259	0.1%
Reforma 222	Azul	Distrito Federal	1	3,505	100.0%	14,835	0.2%
Reforma 99	Inicial	Distrito Federal	1	14,032	100.0%	35,076	0.6%
Rentimex	Inicial	Distrito Federal	0	4,641	0.0%	0	0.0%
Santander	Rojo	Varios	40	62,714	100.0%	30,517	0.5%
Torre Adalid 21	G-30	Distrito Federal	0	3,906	0.0%	0	0.0%
Torre Mayor	TM	Distrito Federal	96	83,971	100.0%	205,855	3.3%
Torre Platinum	G-30	Distrito Federal	5	7,019	84.1%	21,247	0.3%
Tultitlán II	Morado	Estado de México	2	11,222	100.0%	12,604	0.2%
Universidad 1200 CB	Colorado	Distrito Federal	1	102,000	100.0%	270,514	4.3%
Yucatán 23	Azul	Distrito Federal	2	4,520	100.0%	5,922	0.1%
	9						
Subtotal Oficinas	Portafolios	14 Estados	313	498,471	89.5%	1,000,134	15.9%
	20						
Total	Portafolios	31 Estados	4,238	5,246,640	95.2%	6,292,306	100.0%

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Guanajuato, Distrito Federal y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Chihuahua, Coahuila, Distrito Federal, Durango, Estado de México, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas y Veracruz. De conformidad con la última información publicada por el INEGI, estos estados representaron aproximadamente el 63.25% del PIB mexicano en 2011. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversas entidades federativas, incluyendo Nuevo León, Distrito Federal y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por instituciones financieras, mientras que otras están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de marzo de 2014, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 31 de las 32 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

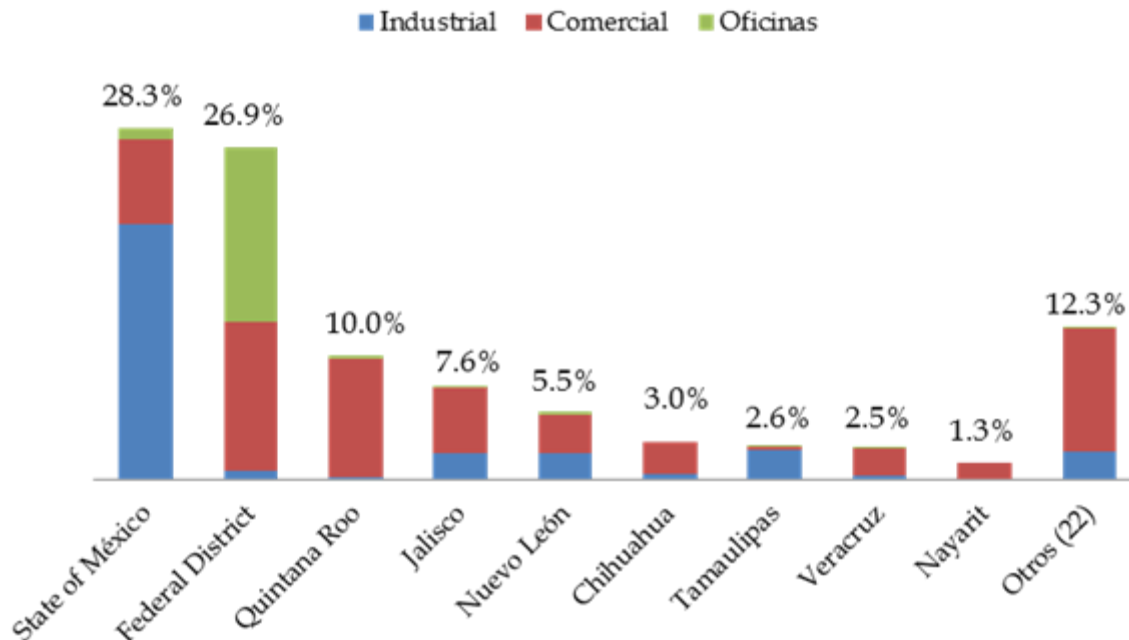
La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA Total	% Ocupación	RFA (Ps. \$000's)	% RFA Total	Renta Mensual por m ²
Distrito Federal	88	725,806	93.5%	1,690,006	26.9%	233.8
Estado de México	56	2,196,492	96.6%	1,780,271	28.3%	69.9
Nuevo León	47	324,647	90.5%	343,491	5.5%	97.4
Tamaulipas	25	219,756	95.2%	163,692	2.6%	65.2
Jalisco	24	539,584	98.3%	477,361	7.6%	75.0
Veracruz	21	125,692	98.5%	158,550	2.5%	106.7
Chihuahua	17	155,102	91.7%	189,468	3.0%	111.0
Baja California	17	25,792	99.3%	41,099	0.7%	133.7
Coahuila	16	56,577	96.7%	48,298	0.8%	73.6
Sonora	15	70,031	95.9%	71,783	1.1%	89.1
Quintana Roo	12	269,408	87.4%	630,993	10.0%	223.3
Guerrero	9	51,257	83.3%	74,108	1.2%	144.6
Puebla	7	44,016	100.0%	34,354	0.5%	65.0
Sinaloa	7	13,717	93.2%	15,406	0.2%	100.4
Guanajuato	6	41,854	99.2%	75,370	1.2%	151.2
San Luis Potosí	6	34,285	97.3%	26,298	0.4%	65.7
Yucatán	6	31,867	91.1%	41,400	0.7%	118.8

Colima	4	14,818	94.0%	20,355	0.3%	121.8
Aguascalientes	5	40,119	100.0%	30,372	0.5%	63.1
Querétaro	4	2,244	100.0%	2,308	0.0%	85.7
Hidalgo	3	59,450	94.3%	80,450	1.3%	119.6
Oaxaca	3	33,889	96.0%	25,092	0.4%	64.2
Chiapas	3	31,440	97.9%	61,549	1.0%	166.6
Durango	3	26,095	100.0%	23,660	0.4%	75.6
Nayarit	2	45,891	92.0%	82,127	1.3%	162.1
Tabasco	2	22,920	84.4%	47,383	0.8%	204.0
Morelos	2	5,156	100.0%	6,074	0.1%	98.2
Michoacán	2	1,061	100.0%	1,966	0.0%	154.4
Campeche	2	951	100.0%	1,172	0.0%	102.7
Baja California Sur	2	773	100.0%	1,548	0.0%	166.9
Tlaxcala	1	35,951	97.5%	46,301	0.7%	110.1
Total	417	5,246,640	95.2%	6,292,306	100.0%	108.4

⁽¹⁾ El GLA incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Renta Anualizada por Entidad Federativa (Al 1T'14)



Diversificación de Arrendatarios

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera tenía aproximadamente 4,238 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,300 arrendatarios en diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversa. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,735,746 metros cuadrados o aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestras Propiedades y representaban aproximadamente 35.4% de la RFA. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 4.9% del RFA.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por GLA al 31 de marzo de 2014:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	925,393	14.7%	Tienda de Autoservicio	722,620	14.5%
Banco	307,438	4.9%	Banco	184,157	3.7%
Banco	305,223	4.9%	Servicios Educativos	163,000	3.3%
Entretenimiento	107,027	1.7%	Panificadora	117,262	2.3%
Servicios Financieros	52,116	0.8%	Banco	112,488	2.3%
Logística	88,385	1.4%	Logística	110,474	2.2%
Alimentos	76,452	1.2%	Tienda de Autoservicio	104,290	2.1%
Panificadora	75,970	1.2%	Bienes de Consumo	82,054	1.6%
Servicios Educativos	70,884	1.1%	Servicios Educativos	74,070	1.5%
Bebidas	68,250	1.1%	Logística	65,332	1.3%
10 Clientes	2,077,138	33%	10 Clientes	1,735,746	34.8%

⁽¹⁾ Se trata de empresas inmobiliarias que son subsidiarias de Grupo Walmart para sus distintos formatos (e.g. Walmart Supercenter, Sam's Club, Superama).

⁽²⁾ Se refiere a % de GLA ocupado.

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intención respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores y nuestro Asesor así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los

Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	No. de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que Expira en el Año ⁽⁴⁾	% de la RFA Total que Expira en el Año ⁽⁴⁾	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	Renta Fija Mensual por M ² ⁽⁶⁾
2014	1,029	440,511	8.8%	646,506	10.3%	289,183	4.6%	57.0
2015	742	600,625	12.0%	905,019	14.4%	608,429	9.7%	85.3
2016	789	588,370	11.8%	710,057	11.3%	875,672	13.9%	127.2
2017	301	562,163	11.3%	559,579	8.9%	689,035	11.0%	107.8
2018	330	621,972	12.5%	616,383	9.8%	534,414	8.5%	73.0
2019 y Posterior	627	1,937,595	38.8%	2,437,786	38.7%	2,819,217	44.8%	126.2
Contratos Tácticamente Renovados ⁽³⁾	420	242,121	4.8%	416,977	6.6%	476,355	7.6%	166.9
Total	4,238	4,993,357	100.0%	6,292,306	100.0%	6,292,306	100.0%	108.6

(1) - La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

(2) - Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

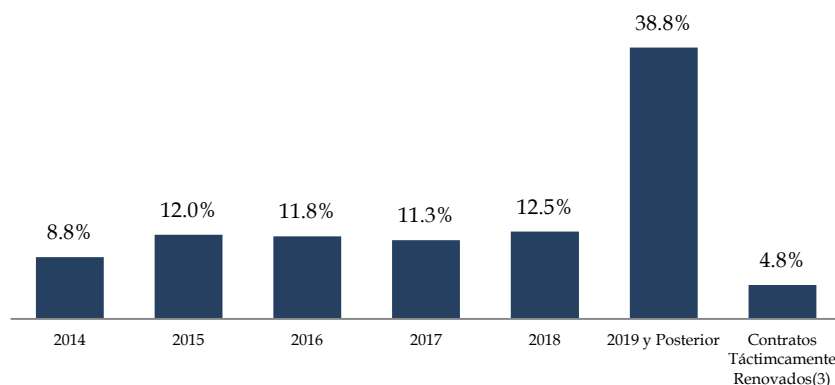
(3) - Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

(4) - Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de contrato en el año señalado.

(5) - Es el monto que efectivamente no se cobrara dentro del año señalado debido al término del contrato.

(6) - Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

% m² de GLA de Contratos que Expiran



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

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA Comercial (m ²)	GLA Occ. Comercial	% Occ Comercial	RFA Comercial (Ps. \$ en miles)	% RFA Comercial	Renta Mensual por m ² Comercial
Distrito Federal	56	302,905	284,770	94.0%	753,638	23%	220.54
Estado de México	24	359,454	339,597	94.5%	438,072	13%	107.50
Nuevo León	23	124,909	110,017	88.1%	195,875	6%	148.37
Tamaulipas	10	6,661	6,661	100.0%	11,147	0%	139.46
Jalisco	17	334,536	331,742	99.2%	331,519	10%	83.28
Veracruz	17	101,955	100,122	98.2%	138,305	4%	115.11
Chihuahua	15	113,809	100,947	88.7%	163,248	5%	134.76
Baja California	14	21,737	21,568	99.2%	38,754	1%	149.74
Coahuila	13	7,033	7,033	100.0%	13,452	0%	159.39
Sonora	12	48,361	45,471	94.0%	69,871	2%	128.05
Quintana Roo	10	226,300	203,653	90.0%	600,210	18%	245.60
Guerrero	9	51,257	42,711	83.3%	74,108	2%	144.59
Puebla	2	1,050	1,050	100.0%	1,716	0%	136.16
Sinaloa	6	12,896	11,967	92.8%	14,583	0%	101.55
Guanajuato	5	27,914	27,587	98.8%	62,733	2%	189.50
San Luis Potosí	5	10,209	9,279	90.9%	11,866	0%	106.56
Yucatán	4	27,893	25,068	89.9%	40,267	1%	133.86
Colima	3	14,437	13,546	93.8%	19,791	1%	121.75
Aguascalientes	3	8,028	8,028	100.0%	10,167	0%	105.54
Querétaro	4	2,244	2,244	100.0%	2,308	0%	85.70
Hidalgo	3	59,449	56,072	94.3%	80,450	2%	119.56
Oaxaca	3	33,888	32,545	96.0%	25,092	1%	64.25
Chiapas	3	31,440	30,779	97.9%	61,549	2%	166.64
Durango	2	1,163	1,163	100.0%	2,489	0%	178.36
Nayarit	2	45,890	42,209	92.0%	82,127	2%	162.14
Tabasco	2	22,919	19,355	84.4%	47,383	1%	204.01
Morelos	1	529	529	100.0%	1,161	0%	182.90
Michoacán	2	1,061	1,061	100.0%	1,966	0%	154.40
Campeche	2	951	951	100.0%	1,172	0%	102.73
Baja California Sur	2	773	773	100.0%	1,548	0%	166.93
Tlaxcala	1	35,951	35,036	97.5%	46,301	1%	110.13
Total	275	2,037,615	1,913,535	93.9%	3,342,877	100.0%	145.58

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de marzo de 2014, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	No. de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que Expira en el Año (en miles de Ps.) ⁽⁴⁾	% de la RFA Total que Expira en el Año ⁽⁴⁾	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	Renta Fija Mensual por M²
2014	927	129,793	6.8%	332,166	9.9%	145,920	4.4%	93.7
2015	644	154,305	8.1%	345,161	10.3%	287,031	8.6%	155.0
2016	685	129,658	6.8%	316,270	9.5%	341,320	10.2%	219.4
2017	235	280,137	14.6%	293,336	8.8%	286,893	8.6%	85.3
2018	263	99,152	5.2%	244,841	7.3%	269,686	8.1%	226.7
2019 y Posterior Contratos de Tracto Sucesivo ⁽³⁾	471	1,058,020	55.3%	1,607,192	48.1%	1,762,393	52.7%	138.8
	349	62,471	3.3%	203,912	6.1%	249,634	7.5%	333.0
Total	3,574	1,913,535	100.0%	3,342,877	100.0%	3,342,877	100.0%	145.6

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

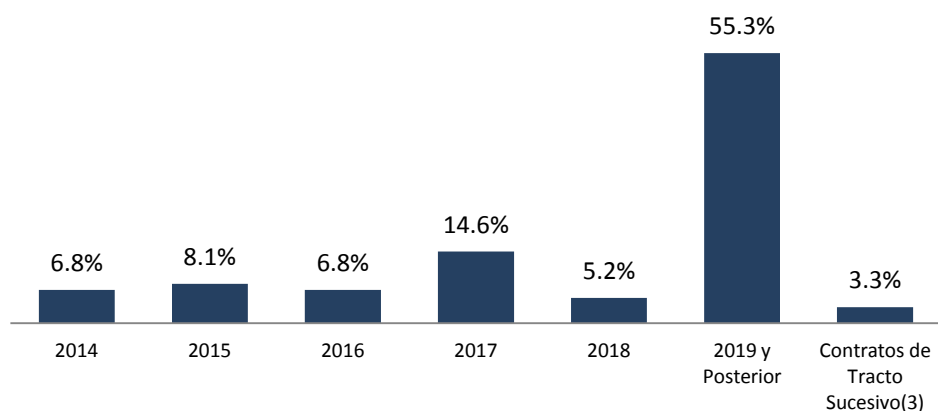
⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

⁽⁵⁾ Es el monto que efectivamente no se cobrara dentro del año señalado debido al término del contrato.

% m² de GLA de Contratos que Expiran



Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

Ubicación	Industrial	GLA Industrial	GLA Occ. Industrial	% Occ Industrial	RFA Industrial (Ps. \$000's)	% RFA Industrial	Renta Mensual por m² Industrial
Distrito Federal	1	49,569	49,569	100.0%	43,429	2%	73.01
Estado de México	28	1,809,026	1,755,442	97.0%	1,291,166	66%	61.34
Nuevo León	9	167,472	163,234	97.5%	130,159	7%	66.45
Tamaulipas	14	211,658	201,206	95.1%	151,490	8%	62.74
Jalisco	3	188,585	182,085	96.6%	133,959	7%	61.31
Veracruz	1	18,722	18,722	100.0%	17,700	1%	78.78

Chihuahua	2	41,292	41,292	100.0%	26,210	1%	52.90
Coahuila	3	49,544	47,674	96.2%	34,847	2%	60.91
Sonora	1	15,959	15,959	100.0%	887	0%	4.63
Quintana Roo	1	18,000	18,000	100.0%	13,284	1%	61.50
Puebla	4	42,311	42,311	100.0%	31,962	2%	62.95
Guanajuato	1	13,939	13,939	100.0%	12,637	1%	75.55
San Luis Potosí	1	24,075	24,075	100.0%	14,433	1%	49.96
Aguascalientes	1	30,843	30,843	100.0%	20,049	1%	54.17
Durango	1	24,932	24,932	100.0%	21,171	1%	70.76
Morelos	1	4,627	4,627	100.0%	4,913	0%	88.49
Total	72	2,710,554	2,633,910	97.2%	1,949,294	100.0%	61.67

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	No. de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que Expira en el Año ⁽⁴⁾	% de la RFA Total que Expira en el Año ⁽⁴⁾	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	Renta Fija Mensual por M ²
2014	55	276,280	10.5%	212,126	10.9%	105,316	5.4%	31.8
2015	55	322,259	12.2%	221,746	11.4%	229,188	11.8%	59.3
2016	50	416,176	15.8%	292,427	15.0%	190,764	9.8%	38.2
2017	37	257,881	9.8%	190,616	9.8%	302,072	15.5%	97.6
2018	40	504,810	19.2%	324,072	16.6%	199,047	10.2%	32.9
2019 y Posterior	81	728,813	27.7%	612,472	31.4%	816,738	41.9%	93.4
Contratos de Tracto Sucesivo ⁽³⁾	33	127,691	4.8%	95,836	4.9%	106,168	5.5%	69.3
Total	351	2,633,910	100.0%	1,949,294	100.0%	1,949,294	100.0%	61.7

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

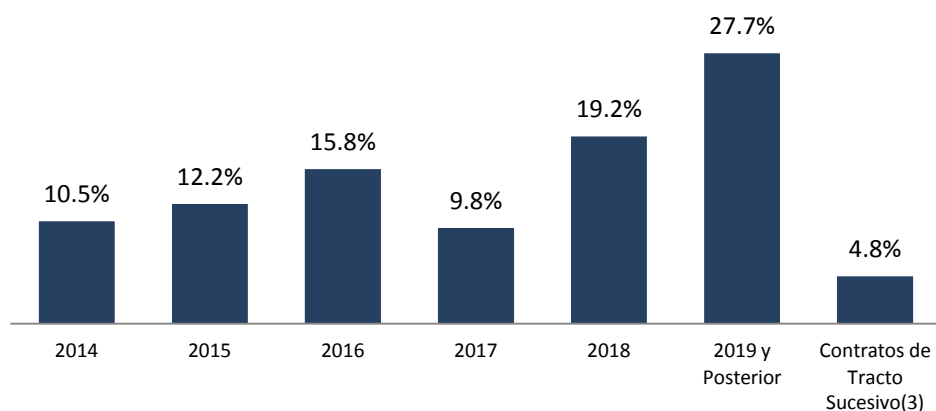
⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

⁽⁵⁾ Es el monto que efectivamente no se cobrará dentro del año señalado debido al término del contrato.

% m² de GLA de Contratos que Expiran



Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA Oficinas (m2)	% Occ Oficinas	RFA Oficinas (Ps. \$ en miles)	% RFA Oficinas	Renta Mensual por m2 Oficinas
Distrito Federal	31	373,331	92.2%	892,938	89%	267.9
Estado de México	4	28,011	97.7%	50,033	5%	152.3
Nuevo León	15	32,266	63.8%	17,457	2%	70.7
Tamaulipas	1	1,437	100.0%	1,055	0%	61.2
Jalisco	4	16,462	100.0%	11,884	1%	60.2
Veracruz	3	5,014	100.0%	2,545	0%	42.3
Baja California	3	4,054	100.0%	2,345	0%	48.2
Sonora	2	5,711	100.0%	1,025	0%	15.0
Quintana Roo	1	25,108	55.2%	17,498	2%	105.2
Puebla	1	655	100.0%	677	0%	86.1
Sinaloa	1	820	100.0%	824	0%	83.7
Yucatán	2	3,973	100.0%	1,133	0%	23.8
Colima	1	381	100.0%	564	0%	123.4
Aguascalientes	1	1,248	100.0%	156	0%	10.4
Total	70	498,471	89.5%	1,000,134	100.0%	226.9

(1) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	No. de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% de M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que Expira en el Año ⁽⁴⁾	% de la RFA Total que Expira en el Año ⁽⁴⁾	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año ⁽⁵⁾	Renta Fija Mensual por M² ⁽⁶⁾
2014	47	34,438	7.7%	102,214	10.2%	37,947	3.8%	121.2
2015	43	124,062	27.8%	338,112	33.8%	92,210	9.2%	66.2
2016	54	42,535	9.5%	101,360	10.1%	343,587	34.4%	717.3
2017	29	24,146	5.4%	75,627	7.6%	100,070	10.0%	478.1
2018	27	18,010	4.0%	47,470	4.7%	65,680	6.6%	351.4
2019 y Posterior Contratos de Tracto Sucesivo ⁽³⁾	76	150,763	33.8%	218,194	21.8%	240,087	24.0%	196.9
	37	51,958	11.7%	117,157	11.7%	120,553	12.1%	207.1
Total	313	445,912	100.0%	1,000,134	100.0%	1,000,134	100.0%	226.9

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

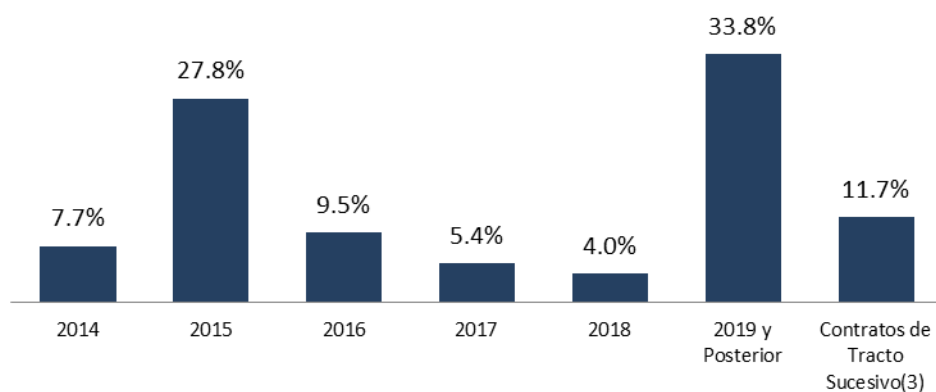
⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

⁽⁵⁾ Es el monto que efectivamente no se cobrara dentro del año señalado debido al término del contrato.

⁽⁶⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% del rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

% m² de GLA de Contratos que Expiran



Adquisiciones Recientes

Cartera Hilton

El 10 de abril de 2014 celebramos un contrato de cesión de derechos fideicomisarios por medio del cual adquirimos la Cartera Hilton, un hotel ubicado en el Distrito Federal, enfrente de la Alameda Central. De conformidad con el contrato en cuestión, la contraprestación pactada para la adquisición de la Cartera Hilton fue por la cantidad de aproximadamente Ps. \$1,163.0 millones que será pagadero mediante la asunción de deuda por aproximadamente EUA\$31.7 millones y el pago de Ps. \$771.9 millones mediante la entrega de 22,055,107 CBFIs con valor de Ps. \$35.00, más la cantidad que resulte por concepto del IVA correspondiente a las construcciones.

La adquisición de la Cartera Hilton está sujeta a las siguientes condiciones resolutorias:

- a) Que MetLife no apruebe por escrito la cesión de derechos prevista en el contrato de cesión de derechos fideicomisarios; y
- b) Que Hilton no apruebe por escrito (i) la terminación de cierto contrato de operación respecto a los cedentes; y (ii) no libere a las partes de la obligación de pago del "Key Money" (según dicho término se define en el contrato de cesión).

Finalmente, el contrato de cesión de derechos fideicomisarios establece que para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones, los cedentes se sujetarán a un período de restricción a partir de la fecha de cierre (12 de junio de 2014 o aquella fecha en la cual se obtenga las autorizaciones a que se refieren las condiciones resolutorias anteriores, lo que suceda primero) por lo que la enajenación de los CBFIs correspondientes estará limitada de la siguiente manera: (i) a partir de la firma del contrato de cesión (10 de abril de 2014) y hasta el 29 de junio de 2014, los cedentes solo podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar en todo o en parte los CBFIs hasta el 6.74% del total de CBFIs; (ii) a partir del 30 de septiembre y hasta el 30 de marzo de 2015, solo podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar hasta un 40.0% adicional del total de CBFIs; y (iii) a partir del 31 de marzo de 2015 los cedentes podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar hasta el 50.0% restante de los CBFIs. Adicionalmente, a partir de la Fecha de Cierre y hasta el 30 de septiembre de 2014, los cedentes solo podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar en todo o en parte hasta 100,000 CBFIs diarios de uno de los fideicomisos a los que se aportó parte del total de CBFIs que contará con 3,209,605 CBFIs. Posterior al 31 de marzo de 2015, los cedentes podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar el 100% de los CBFIs. Lo anterior en el entendido que los CBFIs que sean aportados a uno de los fideicomisos para la restricción de venta (el cual contendrá 10,209,528 CBFIs), podrán ser enajenados en cualquier momento sin importar los períodos de restricción antes mencionados, siempre y cuando exista autorización previa y por escrito de parte del cesionario al fiduciario de dicho fideicomiso.

Como se menciona en el párrafo anterior, el contrato de cesión de derechos (y su respectivo convenio modificatorio) definen la "Fecha de Cierre" como el 12 de junio de 2014 o aquella fecha en la cual se obtenga las autorizaciones a que se refieren las condiciones resolutorias mencionadas, lo que suceda primero. Cabe mencionar que en caso que no se obtengan las autorizaciones a que se refieren las condiciones resolutorias en cuestión antes del 12 de junio de 2014, el contrato de cesión de derechos podría dejar de surtir efectos legales y resolverse.

Cartera Colorado

El 12 de diciembre de 2013, efectuamos el último pago en relación con la adquisición de la Cartera Colorado que está compuesta por un inmueble que se ubica al sur de la Ciudad de México sobre la avenida Universidad, una de las avenidas más demandadas desde el punto de vista comercial y de oficinas. Esta Propiedad es un espacio de oficina tipo B con una superficie rentable de aproximadamente 102,000 metros cuadrados divididos en 7 plantas en un terreno de 61,000 metros cuadrados. Adicionalmente cuenta con 2,018 espacios de estacionamiento, 6 módulos de baños por piso, 5 chillers, 6 plantas de luz de 1,250 KVA's, vasto sistema contra incendios, 10 elevadores de pasajeros, 4 monta cargas y 16 escaleras eléctricas. Con base al uso

de suelo actual la Propiedad tiene un potencial de aproximadamente 80,000 metros cuadrados rentables adicionales. El valor de compra de esta Propiedad fue de EUA\$125.0 millones sin IVA.

Cartera Vermont

Con fecha 4 de noviembre de 2013, concluimos la formalización de la adquisición de la Cartera Vermont que se compone de 34 Propiedades de uso industrial ubicadas en 8 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de GLA es de 524,588 metros cuadrados. La ocupación actual de las Propiedades en operación es del 97%. El valor de compra de esta operación es de EUA\$371.2 millones sin IVA, el cual incluye la asunción de deuda por aproximadamente EUA\$192.0 millones y el remanente mediante pago en efectivo, es decir EUA\$180.0 millones.

Cartera California

Con fecha 29 de abril de 2014, concluimos la formalización de la adquisición de la Cartera California que está compuesta de 29 Propiedades industriales ubicadas en los Estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila, San Luis Potosí y Chihuahua con una superficie rentable de 345,591 metros cuadrados rentables con una ocupación del 91%. Adicional a estas 29 Propiedades, adquirimos cuatro reservas territoriales en Nuevo León y San Luis Potosí con una superficie de aproximadamente 275,600 metros cuadrados. Las Propiedades fueron edificadas por uno de los desarrolladores más respetables en México que es Grupo Garza Ponce en asociación con Clarión Partners. El valor de compra de esta cartera es por EUA\$274.8 millones sin IVA (aproximadamente Ps. \$3,500.0 millones), de los cuales se realizó un pago en efectivo por un monto de EUA\$91.2 millones; y el saldo restante se completará mediante la dación en pago de CBFIs.

Cartera Maine

Con fecha 18 de febrero de 2014 acordamos la adquisición de la Cartera Maine que se compone de 6 Propiedades, 5 de uso industrial y una Propiedad de uso comercial, ubicadas en 5 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de GLA actual de las Propiedades industriales y comerciales es de 146,188 metros cuadrados. El valor de compra sin IVA de esta operación para las Propiedades de uso industrial es de EUA\$86.5 millones y para la Propiedad de uso comercial de Ps. \$472.4 millones, pago que se hizo en su totalidad en efectivo. Al 31 de diciembre de 2013, se habían realizado anticipos por Ps. \$311.0 millones y en febrero de 2014, se realizó la liquidación total del saldo pendiente. Al 31 de marzo de 2014, esta Propiedad tuvo una RFA de Ps. \$129.5 millones.

Cartera 8 Edificios

Con fecha 30 de septiembre de 2013 celebramos contrato maestro de compra de la Cartera 8 Edificios que se compone de 8 inmuebles destinados para uso de oficinas totalizando aproximadamente 77,830 metros cuadrados de GLA. Esta cartera está compuesta por 4 edificios tipo A y 4 edificios tipo B. Son 7 edificios los que se ubican en el Distrito Federal y 1 en Jalisco. En la Ciudad de México hay 5 inmuebles que se ubican en el corredor Insurgentes en el Distrito Federal, uno en la zona centro y uno más en la zona de San Ángel. La ocupación es del 100%. El precio de adquisición de esta cartera es de Ps. \$2,411.5 millones sin IVA que se pagará en

efectivo. La transacción se cerró con fecha 20 de diciembre de 2013 y a la fecha se cuenta con un saldo pendiente de pago por Ps. \$450.0 millones, el cuál se liquidará con CBFIs. Al 31 de marzo de 2014, esta Propiedad tuvo una RFA de aproximadamente Ps. \$198.2 millones.

Cartera Apolo

En diciembre de 2013 adquirimos la Cartera Apolo, la cual representó nuestra transacción más grande en términos de GLA. A cambio de la Cartera Apolo, los vendedores recibieron un pago en efectivo de Ps. \$20,684,026.00, incluyendo IVA y asumimos una deuda de aproximadamente Ps. \$5,800,000,000.00.

La Cartera Apolo se compone de hasta 49 Propiedades comerciales, de las cuales, 47 se encuentran actualmente en operación, 3 de los cuales se encuentran en desarrollo adicional y 2 terrenos para desarrollos futuros. El total de GLA, considerando los de las Propiedades que se encuentran en desarrollo y una vez que éstas estén concluidas, será de aproximadamente 1,015,533 metros cuadrados. Las Propiedades de esta cartera se encuentran ubicadas en 17 Estados de la República Mexicana. Al 31 de marzo de 2014 esta cartera tenía una RFA de aproximadamente Ps. \$1,549.1 millones.

Pipeline

Al 31 de marzo de 2014, tenemos un pipeline para la adquisición de nuevas propiedades con un valor aproximado de Ps. \$78,000 millones, entre las cuales se encuentra la potencial adquisición del portafolio denominado Cartera R15, respecto del cual se ha llegado a un acuerdo en principio verbal y no obligatorio.

Conforme a la información que nos ha sido proporcionada por los potenciales enajenantes, la cual no ha sido completamente verificada todavía, tiene las siguientes características:

- 15 propiedades, 7 estabilizadas (NOI de aproximadamente Ps. \$1,010 millones al 95% de ocupación con un GLA de 265,000 metros cuadrados) y 8 en desarrollo (NOI estimado de Ps. \$1,110 millones una vez estabilizadas, con pre renta del 90% del espacio disponible y 70% adicional de esta misma superficie disponible en lista de espera con cartas de intención), los cuales estimamos estarán finalizados en un período de 36 meses;
- De los cuales 3 edificios son oficinas súper premium (A+) en el distrito financiero de la Ciudad de México y Guadalajara, 1 propiedad industrial en el Estado de México y 11 propiedades comerciales súper premium y premium ubicadas en Quintana Roo, Jalisco, Veracruz, Sinaloa y el Estado de México; y
- Precio indicativo de la oferta de venta es de aproximadamente Ps. \$23,500 millones, de los cuales estimamos podrían pagarse de la siguiente manera: (i) el equivalente a Ps. \$10,000 millones en CBFIs, los cuáles se erogaran según las propiedades se vayan estabilizando, (ii) estimamos la asunción de deuda por aproximadamente Ps. \$3,500 millones, y (iii) Ps. \$10,000 millones en efectivo como compromiso de inversión para la construcción y desarrollo de los 8 inmuebles antes mencionados, creemos que el desembolso se realizara en un período que estimamos será de 18 meses.

Estimamos que esta oportunidad podría ser aprovechada comprando todos los inmuebles o algunos de ellos dependiendo: a) del resultado de las auditorías que pretendemos llevar a cabo, b) de la opinión de nuestro Comité de Prácticas, c) de la opinión de nuestro Comité Técnico, d) del voto de nuestra Asamblea de Tenedores, y e) de la aprobación por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica, y podrían aprobar los términos bajo los cuales, en su caso, se lleve a cabo la compra a los potenciales enajenantes.

Cartera en Desarrollo

Nuestra Cartera en Desarrollo está compuesta por 14 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA agregado aproximado de 1,115,999 metros cuadrados. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 6 Propiedades en donde una porción de GLA ya ha sido desarrollado y esta rentado o esta en la posibilidad de ser rentado, por lo cuál es considerado dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Al 31 de marzo de 2014, las Propiedades que se encontraban dentro de la Cartera en Desarrollo y Estabilizada comprendían un GLA agregado aproximado de 313,896 metros cuadrados (6.0% de nuestra Cartera Estabilizada) ya construido y listo para rentarse y presentaban un porcentaje aproximado de ocupación del 96.3% en términos del GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 5 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 191,999 metros cuadrados, 3 Operaciones comerciales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Revolución, Santa Anita y Tlalpan) cuentan con 55,700 metros cuadrados de GLA (1.1% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados;
- 5 Propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 750,000 metros cuadrados. 3 Operaciones industriales de las 5 en nuestra Cartera en Desarrollo (Purísima, San Martín Obispo I y San Martín Obispo II) cuentan con 258,196 metros cuadrados de GLA (4.9% de nuestra Cartera Estabilizada) los cuales ya han sido terminados y están arrendados o en posición de ser arrendados; y
- 4 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termina su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 174,000 metros cuadrados.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo:

Proyecto	Propiedades	Segmento	GLA Final (m²)	Inversión a la fecha
Delaware	Delaware	Oficinas	70,000	0
Diana	Torre Diana	Oficinas	63,000	362,473
G-30	Berol Checa Iusa San Martín Obispo I San Martín Obispo II Purísima	Industrial	750,000	1,417,673
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,000	250,000

G-30	Torre Latino Mariano Escobedo	Oficinas	41,000	885,862
Apolo	Revolución Tlalpan Santa Anita	Comercial	138,999	166,037
Tanara	Tanara Aguascalientes	Comercial	23,000	81,000
Total	14 Propiedades	Varios	1,115,999	Ps. \$3,163,044

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 14 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$9,277.8 millones, de los cuales ya se han erogado Ps. \$3,163.0 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Cartera Torre Diana

En mayo de 2013, adquirimos la Cartera Torre Diana que consiste en el 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso a través del cual implementaremos el desarrollo del proyecto y de las propiedades que fueron aportadas al mismo. Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del Corredor Reforma sobre Río Mississippi. El proyecto contará con cerca de 63,000 metros rentables de los cuales aproximadamente 59,000 metros sería de oficinas y 4,000 metros comerciales. Una vez estabilizado el proyecto (2017), se estima generará ingresos por aproximadamente EUA\$17.1 millones.

Cartera Tanara Aguascalientes

La Cartera Tanara Aguascalientes es un proyecto de un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes, anclado por una Tienda Soriana y un complejo de cines, con un espacio rentable de 15,700 metros cuadrados. Esta inversión es bajo un esquema muy similar al que recientemente inauguro Fibra Uno en Tabasco, con Sendero Villahermosa y que ha sido todo un éxito. El proyecto se estima que tenga un costo total de Ps. \$339.4 millones y esperamos terminarlo en la segunda mitad de 2014.

Cartera Delaware

La Cartera Delaware es una Propiedad en desarrollo principalmente para oficinas y una parte comercial adquirida en octubre de 2013, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un GLA de aproximadamente 70,000 metros cuadrados.

Acuerdos respecto restricción de venta de CBFIs (*Lock-up Agreements*)

368,823,624 CBFIs, los cuales representan aproximadamente 13.31% de los CBFIs en circulación, una vez que se lleva a cabo la presente Oferta (considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs de la Opción de Sobreasignación), estarán sujetos a restricciones de venta como sigue:

- Los aportantes y vendedores de las Propiedades de nuestra Cartera Inicial han transferido 238,795,180 CBFIs al Fideicomiso de Control, lo que representa aproximadamente 8.61% de nuestros CBFIs en circulación al terminar la presente Oferta (considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs de la Opción de Sobreasignación). De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un término que inició el 18 de marzo de 2013 y hasta el 17 de marzo de 2016, no más del 50% de dichos CBFIs podrán ser enajenados.
- 130,028,444 CBFIs entregados como contraprestación por la Cartera Morado están sujetos a la siguiente restricción: (i) durante un período que inicia el 1° de agosto de 2012 y termina el 1° de agosto de 2014, no más del 50% de dichos CBFIs podrán ser enajenados.
- Una vez llevada a cabo esta oferta, los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico y todos los miembros de la Familia El-Mann y de la Familia Attié han acordado que por un período de 90 (noventa) Días a partir de la fecha del presente Prospecto, sin el previo consentimiento de los Intermediarios Colocadores en México, no podrán enajenar ninguno de los CBFIs o cualesquier valores convertibles en o intercambiables por CBFIs.

Proceso de Inversión

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo de propiedades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. El proceso de inversión puede considerar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa propiedades de uso industrial, comercial o de oficinas, consistentes con nuestra calificación como una FIBRA. Consideramos que nos encontramos en buena posición para aprovechar oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor mientras identificamos, desarrollamos y adquirimos propiedades.

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento se enfocan en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**
 - Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales y de oficinas en lugares atractivos que sean altamente valoradas. Las propiedades que buscaremos adquirir por lo general estarán ubicadas en comunidades desatendidas que demuestren características demográficas sólidas, crecimiento de la población y patrones de afluencia bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de

crecimiento, pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño en donde tengamos la oportunidad de proporcionar segmentos desatendidos de la población con nuevas opciones de entretenimiento y comercio.

- También pretendemos enfocarnos en propiedades ubicadas en lugares estratégicos con mercados urbanos estables con infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, pretendemos continuar estableciendo nuestra presencia en áreas metropolitanas como del Distrito Federal, Cancún, Guadalajara, Monterrey, Toluca y otras ciudades de la República Mexicana, entre otras.
- Nuestra relación con Grupo-E nos brinda acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizá no estén disponibles para nuestros competidores.
- **Proyectos de desarrollo y remodelación oportunos y con valor agregado**
 - Tenemos la intención de aumentar el valor de las propiedades existentes o futuras a través de proyectos de desarrollo y remodelación con el fin de generar un crecimiento del flujo de efectivo recurrente a largo plazo y rendimientos favorables sobre la inversión.
- **Administración proactiva de la propiedad**
 - Mantenemos relaciones con nuestros arrendatarios y tomaremos provecho de la experiencia de las Empresas de Servicios de Representación, para renovar los Contratos de Arrendamiento vigentes o para celebrar Contratos de Arrendamiento con nuevos arrendatarios. En ambos casos, buscaremos siempre obtener niveles de Renta que sean iguales o mayores a las Rentas que recibimos actualmente. A través de una administración de propiedades intensiva, buscamos reducir los costos de operaciones en la administración de nuestras Propiedades.

Al evaluar cualquier inversión en particular, podremos tomar en cuenta una variedad de factores, incluyendo:

- **Análisis de mercado y de la propiedad.** Antes de concluir cualquier adquisición, nosotros y nuestro Asesor realizaremos un análisis exhaustivo de las características del mercado en el cual se encuentra la propiedad y de la propiedad misma, incluyendo:
 - Densidad de población y potencial de crecimiento;
 - Dinámicas económicas y el entorno fiscal y normativo del área;
 - Tendencias de ingreso de la población;
 - Dinámicas de oferta y demanda regionales y específicas del mercado y de la propiedad;

- Competencia existente y potencial de otros propietarios y operadores;
 - Rentas del mercado y potencial de aumento de Rentas;
 - Barreras de entrada y otras fuentes de ventaja competitiva sustentable específicas de la propiedad;
 - Ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad;
 - Calidad crediticia de los inquilinos del lugar y potencial para futuros aumentos de Renta;
 - Calidad de la construcción, diseño y condiciones físicas actuales del inmueble; y
 - Oportunidad de aumentar el desempeño operativo y el valor de la propiedad a través de una mejor administración, esfuerzos de arrendamiento concentrados y/o mejoras de capital.
- **Proceso de apalancamiento.** Nuestro proceso de apalancamiento incluye un análisis de toda la información material disponible sobre una potencial adquisición. Nuestra obligación de concretar una adquisición por lo general estará condicionada a la entrega y la verificación de ciertos documentos por parte del enajenante, según apliquen, incluyendo:
- Planes y especificaciones;
 - Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
 - Evidencia de licencias de uso, gravámenes existentes (certificados de libertad de gravámenes), pólizas de seguros acostumbradas (en caso de ser aplicable), información arqueológica y otros documentos aplicables;
 - Información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
 - Contratos existentes, cobro de Rentas a arrendatarios, gastos de operación, impuesto predial, actividad de arrendamiento y renovación.
- **Aprobación de la inversión.** Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere

el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver *“Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión”*.

Desarrollo

Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de muchos de nuestros competidores, que en muchas ocasiones dependen de un tercero para desarrollar inmuebles o se concentran únicamente en adquirir propiedades ya desarrolladas. El equipo de directivos de nuestros Administradores cuenta con experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la elección y el análisis del sitio, el diseño de la propiedad y la administración de la misma y esperamos beneficiarnos de ello. Nuestro Asesor nos asiste para que de manera estratégica elijamos nuevos sitios e implementemos espacios redituables y arquitectónicamente atractivos en áreas deseables con base en datos específicos, incluyendo la visibilidad y la conveniencia de la locación, la ocupación competitiva y los índices de rentas, la saturación del mercado, el nivel de afluencia, las barreras de entrada y las tendencias futuras en términos económicos, demográficos y migratorios. Nuestro Asesor tiene experiencia en todas las etapas del ciclo de desarrollo, incluyendo encontrar oportunidades de desarrollo, identificar el uso óptimo del terreno o la propiedad, las capacidades internas con respecto al diseño y la ingeniería, así como las relaciones con los que consideramos son los despachos más importantes que proporcionan estos servicios; trabajar con los gobiernos federales, estatales y municipales en asuntos como obtención de licencias y permisos, acceso a una compañía constructora, Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. que parcialmente es propiedad de y controlada por Charles El-Mann Metta y trabaja principalmente para Grupo-E así como para nuestra empresa y para las propiedades arrendadas.

El equipo de directivos de nuestro Asesor ha desarrollado una reputación como proveedor confiable, capaz de proporcionar soluciones innovadoras con la habilidad de desempeñarse de manera oportuna y redituable. Nuestro Asesor suele trabajar con arrendatarios conocidos por él para desarrollar nuevas propiedades y así cumplir con sus planes de expansión, o bien, re-desarrollar propiedades existentes con el fin de adecuarse mejor a sus necesidades de negocios. Nuestro Asesor también encuentra con frecuencia las oportunidades para adquirir propiedades de personas que no cuentan con los recursos financieros o la experiencia necesaria para desarrollar las propiedades.

Fuentes de Financiamiento

Tenemos la intención de financiar adquisiciones futuras y desarrollos utilizando nuestras fuentes de financiamiento actuales que consisten en emisión de valores de capital y deuda en los mercados de capitales locales e internacionales, líneas de crédito, financiamiento hipotecario y préstamos para construcción de bancos locales y extranjeros.

Disposición de Activos

A efecto de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no enajenar ningún Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros

en un período de por lo menos cuatro años a partir de la terminación de la construcción o la fecha en que se lleve a cabo la adquisición, según sea aplicable, a efecto de gozar de los beneficios fiscales atribuibles a dicha propiedad. Si llegáramos a enajenar una propiedad en dicho período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que hace poco atractiva la enajenación de la propiedad. Aunque por lo general adquirimos propiedades con la expectativa de conservarlas durante un periodo extendido, podemos disponer de propiedades oportunamente en ciertas circunstancias, como cuando:

- Reconozcamos los beneficios de diversificación asociados con la venta de una propiedad y el re-equilibrio de nuestra cartera;
- El rendimiento parezca haberse maximizado para la propiedad; y
- Oportunidades para redistribuir capital en adquisición, desarrollar y re-desarrollar ofrezcan un mayor potencial de rendimiento.

La determinación de si una propiedad en particular debe ser enajenada o si se debe disponer de ella de otro modo se tomará después de haber considerado los factores substanciales, incluyendo las condiciones económicas del momento, con la intención de maximizar los rendimientos para los Tenedores. Ver "*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Política de Desinversión*".

Estrategia de Administración y Arrendamiento de la Propiedad

Consideramos que un enfoque centrado en la administración de propiedades, el arrendamiento y la retención de clientes es esencial para maximizar el flujo de efectivo operativo y el valor de nuestras Propiedades. Nuestros Administradores administran nuestras Propiedades con miras a la creación de un entorno que sea por completo benéfico para los negocios de nuestros arrendatarios.

Nuestros Administradores realizan prácticamente todas las actividades relacionadas con las funciones operativas y administrativas, incluyendo temas sobre adquisiciones, desarrollo, procesamiento de datos, finanzas y contabilidad. Las funciones *in situ*, entre ellas el mantenimiento, los trabajos de jardinería, limpieza, plomería y electricidad, podrían ser efectuadas por nuestros Administradores o subcontratados con terceras personas.

Tomamos un enfoque proactivo en cuanto a la administración de las Propiedades, manteniendo contacto regularmente con los arrendatarios y visitando cada Propiedad con frecuencia. Como parte de nuestra administración, nuestros Administradores monitorean cuidadosamente el desempeño financiero y general de cada Propiedad y de sus arrendatarios, así como los cambios en los mercados locales y regionales. Cada Propiedad está sujeta a un proceso de planeación y presupuesto que toma en cuenta el mercado local y las condiciones de la economía y la industria.

De conformidad con los Contratos de Servicios de Representación respectivos, las Empresas de Servicios de Representación son responsables de, entre otros, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos

de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador F1 Management; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Nuestros Administradores utilizan la experiencia de las Empresas de Servicios de Representación y de nuestro Asesor, habiéndose familiarizado con los arrendatarios actuales, así como con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que podrían complementar nuestra actual base de clientes.

Nuestros Administradores buscan maximizar los flujos de efectivo hacia nuestras Propiedades al arrendar espacios vacíos, aumentar las Rentas conforme expiran los Contratos de Arrendamiento actuales con Rentas debajo del nivel de mercado y negociar nuevos Contratos de Arrendamiento para reflejar los aumentos en los índices de Rentas.

Regulación

General

Nuestras Propiedades están sujetas a la Legislación Aplicable. Contamos con los permisos y las aprobaciones necesarias para operar cada una de nuestras Propiedades.

Asuntos Ambientales

Nuestras Operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o LGEEPA, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, nuestras Operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras Operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

Seguros

Consideramos que todas las Propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras Propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las Propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

Sumas Aseguradas

La suma asegurada del total de las carteras de nuestro Fideicomiso representa aproximadamente el 78% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

Requerimientos de Capex

El Fideicomiso tiene presupuestado invertir el 1.0% de sus ingresos netos por concepto de arrendamiento, para mejoras a los inmuebles.

Dicho presupuesto para mejoras a las Propiedades del Fideicomiso para los próximos 5 años asciende a un total de aproximadamente Ps. \$500,000,000.00, mismos que se aplicarán conforme lo requieran las Propiedades.

Competencia

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o quizá busquen adquirir propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. El medio de competencia principal son las Rentas que se cobran, la ubicación, los servicios brindados y la naturaleza y las condiciones de las instalaciones que se arriendan. Si

nuestros competidores ofrecen espacios con índices de Rentas por debajo de los índices de mercado actuales que nosotros cobramos a nuestros arrendatarios actualmente, en mejores ubicaciones en nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podemos perder arrendatarios actuales y podemos vernos en la necesidad de reducir nuestros índices de Renta por debajo de lo que cobramos actualmente con el fin de retener a nuestros arrendadores cuando terminen sus contratos.

Empleados

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 110 empleados al 31 de marzo de 2014. En diciembre de 2013 constituimos una subsidiaria adicional llamada F1 Controladora de Activos, S.C. a través de la cual se lleva a cabo la administración diaria e in-situ de la Cartera Apolo así como la planeación estratégica y administración de todas nuestras Propiedades. Al 31 de marzo de 2014, nuestro Administrador F1 Controladora contaba con 271 empleados.

Oficinas

Nuestra oficina principal se encuentra en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tienen conocimiento los Administradores y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión a que se refiere el presente Prospecto salvo lo que se indica a continuación. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Gonzalo Robina, nuestro Director General Adjunto, interpuso un amparo por una denuncia en su contra por el cargo de desocupación de domicilio fiscal relacionada a una notificación de las autoridades fiscales en el 2009, en relación con el cambio de domicilio fiscal de una empresa no relacionada a Fibra Uno. Consideramos que dicha denuncia carece de fundamento.

EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, LOS CONTRATOS DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN

General

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Administrador F1 Controladora para la administración de la Cartera Apolo; (iii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iv) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont. Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. nos presta ciertos servicios relacionados con los arrendamientos, cobranza y facturación en nuestro nombre, sujeto a nuestra supervisión. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, incluyendo a André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Moisés El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, son tenedores de partes sociales en la estructura corporativa de nuestras Subsidiarias, nuestro Asesor y/o de F2 Services, S.C. Adicionalmente, nuestros Administradores llevan a cabo la administración diaria de nuestro negocio.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	50	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta	32	Director de Operaciones

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición

de nuevas Propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Charles El-Mann Metta es Director de Operaciones de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora. El señor Charles El-Mann Metta se unió a Grupo-E, y ha estado a cargo de las Operaciones de la cartera industrial de Grupo-E desde el año 2005. Charles El-Mann Metta ha sido el responsable de la implementación de estrategias respecto de los arrendamientos en Grupo-E, así como el mantenimiento de las relaciones comerciales con los arrendatarios y el estudio de mercado de propiedades a arrendarse. Tiene diez años de experiencia en el desarrollo de administración de inmuebles. El señor Charles El-Mann Metta se tituló en Administración de Empresas Internacionales en la Universidad Anáhuac en México.

Plan de Compensación

A efectos de hacer más evidente el alineamiento de nuestros intereses con los de nuestros Tenedores, se presentó para aprobación de la Asamblea de Tenedores llevada a cabo el 4 de abril de 2014 un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que sustituya de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación, se consideró la opinión y comentarios del Comité de Prácticas, nuestro Comité Técnico, diversos intermediarios colocadores y nuestros Tenedores, y para tales efectos, fue contratado un experto independiente en la materia.

La Asamblea de Tenedores acordó aprobar el Plan de Compensación conforme lo acuerde nuestro Comité Técnico, el cual deberá establecer los lineamientos, políticas y mecanismos necesarios o convenientes para tal efecto, incluyendo el establecimiento de un Comité de Compensaciones en los términos descritos en el Plan de Compensaciones, y emitir los CBFIs respectivos al mismo. El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** Tamaño del Plan. El plan estará limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al momento de la toma del acuerdo respectivo por nuestra Asamblea de Tenedores al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas (asumiendo la colocación de hasta 1,250,000,000 CBFIs conforme lo acordado por nuestra Asamblea de Tenedores), es decir, considerando aproximadamente 3,259,013,280 CBFIs que estimamos se encuentren en circulación.
- El plan de compensación:
 - Permitirá premiar el desempeño de los empleados.
 - Permitirá retener el talento.
 - Permitirá alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- La evaluación y medida de dichas opciones deberá ser simple.

- Los parámetros y objetivos a alcanzar deberán estar preestablecidos desde el principio de manera muy clara.
- **Duración del Plan de Compensación.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** Se creará un comité de compensaciones para gobernar el Plan de Compensación. La administración propondrá la compensación anual al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados.
 - El Comité de Compensaciones deberá estar formado exclusivamente por Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.
 - La creación de este comité nos permitirá mantener una revisión objetiva del plan de compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:**
 - a) Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá distribuirse por lo menos de la siguiente manera.
 - b) Ciertas definiciones:
 - i. FD FFO/CBFI – Se entenderá por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFI del plan dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
 - ii. FD D/CBFI – Se entenderá por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
 - iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entenderá por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.
 - c) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFI del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

- d) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.
- e) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas:

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación .
 - FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
 - Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.
- g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC	Calificación

en puntos base	
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

- h) La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

A continuación se muestra un ejemplo hipotético de las distribuciones a favor de los empleados del Asesor y nuestras Subsidiarias, en base al las métricas y características previamente descritas y para cuatro diferentes escenarios (Caso A, Caso B, Caso C y Caso D) ante diferentes niveles de FD FFO/CBFI:

Ejemplo Hipotético

CBFIs del Plan	10,000				
CBFIs para un año = 10% del plan	1,000				
CBFIs por Retención = 20%	200				
CBFIs por Desempeño = 80%	800				

	Año 1	Año 2			
		Caso A	Caso B	Caso C	Caso D

FD FFO/CBFI	1.0000	1.0350	1.0450	1.0650	1.0850
Crecimiento (puntos base)		350	450	650	850
Inflación (%)		3.500%	3.500%	3.500%	3.500%
Crecimiento Encima de Inflación (puntos base)		0	100	300	500
Calificación		0%	20%	60%	100%

CBFIs por FD FFO/CBFI	320				
Peso FD FFO/CBFI	40%				
Bono Por FD FFO/CBFI según Calificación		-	64	192	320

FD D/CBFI	0.8000	0.8200	0.8320	0.8400	0.8440
Crecimiento (puntos base)		250	400	500	550
Inflación (%)		3.500%	3.500%	3.500%	3.500%
Crecimiento Encima de Inflación (puntos base)		-100	50	150	200
Calificación		0%	40%	80%	100%

CBFIs por FD FFO/CBFI	240				
Peso FD FFO/CBFI	30%				
Bono Por FD D/CBFI según Calificación		-	96	192	240

Rendimiento CBFI		18.0%	7.0%	36.0%	-8.0%
Rendimiento IPC		21.0%	5.0%	32.0%	-13.0%
Diferencial de Rendimiento		-300	200	400	500
Calificación		0%	40%	80%	100%

CBFIs por Rendimiento vs IPC	240				
Peso Rendimiento vs IPC	30%				
Bono Por Rendimiento vs IPC		-	96	192	240

Bono por Retención		200	200	200	200

Bono Total		200	456	776	1,000

Contrato de Administración con F1 Management

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador F1 Management, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de nuestros Bienes Inmuebles; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; el análisis del mercado tendiente a la

adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

Nuestro Administrador F1 Management cuenta con 110 empleados, al 31 de marzo de 2014. El equipo de administración de nuestro Administrador F1 Management está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas, por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones, por Jorge Humberto Pigeón Solórzano como Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas y por Francisco Niño de Rivera Borbolla como Director Jurídico.

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

El Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador F1 Management podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato. La terminación del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos, que se describen en las secciones anteriores.

Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora

Con fecha 14 de enero de 2014 celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora, conforme al cual esta última es responsable de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras Propiedades que integran la Cartera Apolo, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) realizar, coordinar y supervisar las actividades necesarias para mantener los bienes inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo: (a) elaborar programas de mantenimiento y presupuestos respectivos y someterlos a la aprobación del Comité Técnico; (b) determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento previamente aprobados por el Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (e) establecer reglas para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de Bienes Inmuebles; (ii) coordinar y supervisar todas las actividades de F2 Services incluyendo sin limitar: (a) la

facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los contratos de arrendamiento; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; (iii) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos; (iv) Realizar las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles asegurados incluyendo negociar las primas de seguro, contratar con las empresas aseguradoras y en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas; (v) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los bienes inmuebles, incluyendo, a) efectuar campañas de publicidad, b) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan los Bienes Inmuebles; c) instruir a F2 Services, S.C. las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento y; (vi) en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los contratos de arrendamiento. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración respectivo, nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento correspondientes a la Cartera Apolo durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades de la Cartera Apolo. Esperamos que cualquier utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador F1 Controladora, como Subsidiaria, nos sea periódicamente entregado.

El Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador F1 Controladora termina su vigencia el 13 de enero de 2016 (2 años forzosos para ambas partes contados a partir de su firma) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, nuestro Administrador F1 Controladora podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo de dicho contrato.

Contrato de Administración Cartera Morado

El 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv)

selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

Los contratos que tenemos celebrados para la administración de la Cartera Morado, tienen un plazo de vigencia de siete años y medio forzosos para ambas partes, contados a partir del día 1° de septiembre de 2012.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, los de Servicios de Representación, de F2 Services, S.C. y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador F1 Management.

Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Maine

El 18 de febrero de 2014 contratamos a la empresa Hines Interests, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Maine; incluyendo, sin limitar (i) realizar la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y otros gastos conforme a los Contratos de Arrendamiento de dicha cartera; (ii) realizar la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles en dicha cartera; (iii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus respectivos Contratos de Arrendamiento; (iv) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (v) contar con el manejo de quejas y solicitudes de los arrendatarios; (vi) conducir y supervisar todas las actividades operativas, administrativas de los Bienes Inmuebles, incluyendo entre otros el servicio de seguridad, el programa de mantenimiento preventivo y reparaciones a los Bienes Inmuebles; (vii) supervisar las mejoras capitales que sean necesarias en los Bienes Inmuebles y llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (viii) seleccionar a los proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (ix) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (x) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (xi) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) mas IVA de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Maine, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y podrá renovarse por plazos de 1 (un) año cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento por nosotros mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación y por Hines Interests, S.A. de C.V. mediante aviso con 90 (noventa) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Maine continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont

El 15 de agosto de 2013 contratamos a la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont; incluyendo, sin limitar (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a dicha cartera; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran dicha cartera; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de las relaciones y comunicación con los arrendatarios; (viii) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (ix) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (x) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xi) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Vermont, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y dos periodos de prórroga por 2 (dos) años cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento mediante aviso con 60 días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar a los Administradores y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar a los Administradores y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar a los Administradores y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C., termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado conforme se establece en el mismo.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que F2 Services, S.C. sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, la F2 Services, S.C. tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a F2 Services, S.C. a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a F2 Services, S.C. durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las ultimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

Contrato de Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.

El 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las Propiedades de la Cartera Morado, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; y (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los

proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los inmuebles que se pretendan adquirir, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de “oportunidad”; incluyendo, sin limitar a: (i) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (ii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iii) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (iv) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (v) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 31 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la el monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la

destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia, el Asesor es removido por una Conducta de Destitución o el Asesor renuncia, no habrá compensación por destitución alguna. El Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito a nosotros hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación establecido anteriormente será pagado a nuestro Asesor. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	60
2	André El-Mann Arazi	No	50
3	Isidoro Attié Laniado	No	43
4	Elías Sacal Micha	No	64
5	Max El-Mann Arazi	No	54
6	Abude Attié Dayán	No	71
7	Amín Guindi Hemsani	No	50
8	Jaime Kababie Sacal	No	63
9	Elías Cababie Daniel	No	55
10	Ignacio Trigueros Legarreta	Si	62
11	Alfredo Achar Tussie	Si	72
12	Rubén Goldberg Javkin	Si	64
13	Herminio Blanco Mendoza	Si	62

A continuación se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el Presidente de nuestro Comité Técnico y Presidente de Grupo-E. Moisés ha liderado a Grupo-E durante más de 30 años, con una visión de largo plazo para la conceptualización y comercialización de los proyectos en los que participa el grupo, el cual actualmente tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y áreas geográficas de México.

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

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

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios, y durante más de 30 años ha enfocado sus funciones en la operación, mantenimiento y comercialización de inmuebles, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

Max El-Mann Arazi participa en Grupo-E desde sus inicios, enfocando sus funciones en la adquisición y administración de inmuebles, gestión de obra y relación con autoridades. Asimismo, Max cuenta con experiencia de más de 30 años en el sector de ventas minoristas, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

Abud Attié Dayán es el fundador de Tiendas Melody, empresa líder en México en ropa para mujer. Asimismo, ha sido promotor de otros negocios en distintos sectores de mercado, siendo accionista de sociedades como Corpofin (financiamiento), Insignia Life (venta de seguros de vida), The Powerwise Group (aplicaciones para el ahorro de energía), Presencia en Medios (Publicidad), y Sare (Vivienda), entre otros, promoviendo también proyectos filantrópicos. Desde la década de 1970, Abud incursionó en el negocio inmobiliario, invirtiendo y participando en diversos proyectos habitacionales, comerciales, industriales y de oficinas.

Amín Guindi Hemsani tiene 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, ha fungido como Vicepresidente de Grupo Kimex, S.A. de C.V., líder en la

producción de envases, resinas y textiles. Amín tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México.

Jaime Kababie Sacal tiene más de 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, tiene más de 25 años de experiencia en la industria de la fabricación de artículos de polietileno, incluyendo empaques y envolturas. Ha participado en proyectos inmobiliarios con la Familia El-Mann desde 1998.

Elías Cababie Daniel, es presidente del Consejo de Administración de Grupo Gicsa, tiene más de 20 años de experiencia en el desarrollo inmobiliario en México y Estados Unidos. Ha participado en diversos foros y asociaciones inmobiliarias.

Ignacio Trigueros Legarreta es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Profesor del Departamento de Economía del ITAM, miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Asesor del Comité de Inversión de Afore XXI. Tiene una robusta trayectoria académica y de investigación económica. Asimismo, ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales. Ignacio tiene una licenciatura en Economía por el ITAM y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alfredo Achar Tusie es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y es Director General Corporativo y Presidente del Consejo de Administración de Comercial Mexicana de Pinturas, COMEX. A través de los años ha sido personaje clave en la promoción del desarrollo social de México, mediante la puesta en marcha de programas sociales en los que participan, conjuntamente, empresas nacionales e internacionales, los tres niveles de gobierno y la propia población beneficiada, a través de las siguientes asociaciones: Fundación ProEmpleo Productivo, A.C., Fundación Activa A.C., Fideicomiso Privado ProVivAh y Camproduce, A.C. El señor Achar es consejero de diversas empresas comerciales, inmobiliarias, de asistencia social y de crédito, como la Asociación Mexicana de Instituciones de Asistencia Privada, la Fundación Mexicana para el Desarrollo Rural, Valorum, Institución de Fondos de Inversión, el Banco Nacional de México y Banca Mífel.

Rubén Goldberg Javkin es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director y Socio en Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C. (banca de inversión) y Presidente del Comité Asesor de Galileo Total Return Fund, LP (administración de fondos), y cuenta con una amplia experiencia en la industria de banca de inversión, banca comercial y banca corporativa. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de químicos, textiles, productos de consumo, y financiero, entre otros, así como de organizaciones filantrópicas y educativas. Rubén es Contador Público por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con un MBA de la escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco Mendoza es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y ex-Secretario de Comercio y Fomento Industrial y ex-Jefe de la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Ha participado en consejos y juntas directivas de diversas empresas en México y el extranjero, incluyendo Mitsubishi Corporation, Grupo Financiero Banorte, y Mittal Steel US, contando también con experiencia como docente en la Universidad

de Rice, EEUU, y el Colegio de México. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, empresa especializada en consultoría corporativa sobre temas de comercio internacional. El señor Blanco tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Directivos de nuestras Subsidiarias

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestras Subsidiarias:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	50	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	33	Director de Operaciones
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	52	Director General Adjunto
Javier Elizalde Vélez.....	41	Director de Finanzas
Jorge Humberto Pigeón Solórzano.....	45	Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Francisco Niño de Rivera.....	34	Director Jurídico

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es el Director General Adjunto de nuestras Subsidiarias. Gonzalo acumula más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de incorporarse a Fibra Uno, fue el fundador y presidente de MexFund, Fondo de Inversión Privada que se creó en 2007 con 3 inmuebles y que desarrolló hasta su aportación a Fibra Uno con 23 inmuebles; anteriormente fue Presidente de Fénix Capital Group, un fondo inmobiliario propiedad de Deutsche Bank con más de 7,000 activos inmobiliarios propios en México y 14,000 inmuebles bajo administración; logrando la disposición de más del 90% de las propiedades a través de ventas individuales y en paquete. También trabajó en GICSA como Director Comercial responsable de la comercialización de inmuebles industriales y de oficina.

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

Jorge Humberto Pigeón Solórzano es Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas de nuestras Subsidiarias. El señor Pigeón fue MD Head de Equity Capital Markets México en Banco Santander Mexicano de 2007 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en septiembre de 2013. El señor Pigeón cuenta con más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales y es ingeniero civil de la Universidad Iberoamericana.

Francisco Niño de Rivera Borbolla es Director Jurídico de nuestras Subsidiarias. El señor Niño de Rivera ha desempeñado su carrera profesional en despachos jurídicos en México y en el

extranjero. Ha ocupado cargos directivos orientados a negocios en empresas transnacionales como Currie & Brown International en España y América Latina y KIO Networks en Centro y Suramérica. El señor Niño de Rivera cuenta con más de 15 años de experiencia en el ejercicio del derecho y es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana y maestro en administración de empresas por ICADE de la Universidad Pontificia de Comillas de Madrid.

Nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. El Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Nuestro Fideicomiso permite que un miembro suplente represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y nuestro Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes. Actualmente cuatro de los catorce miembros propietarios de nuestro Comité Técnico son Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico fueron nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y es necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, y Personas Relacionadas con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

- (i) directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iii) accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o

acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

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

Elección del Comité Técnico

De conformidad con nuestro Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Mientras los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los Tenedores que cumplan con el citado porcentaje de tenencia de nuestros CBFIs, deberán presentar ante nosotros (o cualquier entidad nombrada como nuestra sucesora), o ante nuestro Administrador F1 Management, evidencia de dicha propiedad antes de que se lleve a cabo una asamblea general de Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, nombraron al presidente de nuestro Comité Técnico, quien es miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) fue nombrado por el

Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. CI Banco, Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad que la sustituya), de conformidad con nuestro Fideicomiso, actuará como representante común de los Tenedores, en lo sucesivo denominado el Representante Común CBFI. El Representante Común CBFI podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico

Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro de nuestro Comité Técnico, nos notificarán a nosotros y a nuestro Administrador F1 Management, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

Nuestro Comité Técnico se reúne de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones de nuestro Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en nuestro Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Las sesiones de nuestro Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Así mismo, nuestro Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico no sea acorde con la determinación de la mayoría de nuestro Comité Técnico, tal situación se dará a conocer al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Cualquiera de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador F1 Management y a nosotros, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la emisión de nuestros CBFIs en cada fecha de emisión y colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio de Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por nuestras Subsidiarias que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iii) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto en nuestro Fideicomiso.

- (iv) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y de las Subsidiarias, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Nuestro Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

- (v) En casos urgentes, cuando el Administrador F1 Management sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (vi) Designar y en caso de existir una Conducta de Destitución, remover a F2 Services, S.C. y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (vii) Definir las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso y al patrimonio del mismo, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.
- (viii) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de nuestro Fideicomiso, de nuestros Administradores y demás personas contratadas por nosotros.
- (ix) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros de nuestro Comité Técnico y directores relevantes de nuestros Administradores.
- (x) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los estados financieros de nuestro fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xi) En su caso, aprobar a solicitud de nuestro Administrador F1 Management la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles.

- (xiv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xv) Instruirnos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador F1 Management.
- (xvi) Instruirnos respecto a la revelación de Eventos Relevantes de los que tengamos conocimiento, incluidos aquellos acuerdos cuyos propósitos sean contrarios a la opinión emitida por nuestro Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. Asimismo deberá instruirnos a solicitar a nuestro Administrador F1 Management la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

Remuneración

El nombramiento de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo. La Asamblea de Tenedores en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría y su presidente. Nuestro Comité de Auditoría adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la Legislación Aplicable, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente.

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus reportes, (ii) analizar nuestros estados financieros y comentarlos con el personal apropiado, y con base en ellos evaluar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su opinión en cuanto a nuestros controles internos y el sistema de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que puedan ser detectadas, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad y/o con nuestros controles internos o el sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios, (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los Tenedores en Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, cada uno de los 3 miembros de nuestro Comité de Prácticas son miembros independientes.

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico en relación con el valor de las transacciones en las cuales participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones, (ii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones, (iii) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso, (iv) presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras Propiedades y activos ante nuestro Comité Técnico, y proporcionar recomendaciones según sea apropiado, (v) evaluar el desempeño de nuestros altos ejecutivos, y (vi) solicitar y obtener la opinión del Asesor y/o de expertos independientes.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones") es responsable de, entre otras cosas, (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes; (iii) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses; (iv) proponer a la Asamblea de Tenedores o a nuestro Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) oyendo la opinión de nuestro Comité de Auditoría, presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses de nuestro Fideicomiso.

El Comité Técnico es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones son Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario de nuestro Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus

miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Asimismo, la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014 acordó crear el Comité de Compensaciones, el cual está actualmente en proceso de ser implementado.

Deberes de Diligencia, Lealtad y Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA. De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% o más de

nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal de nuestro Asesor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

<u>Asesor</u>	<u>Fiduciario</u>	<u>Comité Técnico⁽¹⁾</u>	<u>Comité de Auditoría⁽²⁾</u>	<u>Comité de Prácticas⁽³⁾</u>
- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera. - Protección del Patrimonio del Fideicomiso.	- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso. - Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles. - Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.	- Órgano de administración de nuestro negocio. - Aprobar la emisión de CBFIs. - Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso.⁽¹¹⁾ - En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas). - Designar al Asesor Fiscal y Contable. - Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad. - Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas. - Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Administrador.⁽⁴⁾ - Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad. - Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría. - Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría. - Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.	- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes. - Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes. - Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes. - Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables. - Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables. - Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los Tenedores y el Comité Técnico. - Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo. - Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico. - Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico. - Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.	- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones. - Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico. - Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes. - Evaluar el desempeño de los altos directivos. - Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario. - Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo. - Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces. - Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.
<u>F2 Services, S.C.</u>	<u>Administrador F1 Management</u>			
Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamientos, cobranza y facturación de las propiedades en nuestra Cartera.	Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.			
	<u>F1 Controladora de Activos, S.C.</u>			
	Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Apolo.			
<u>Jumbo Administración</u>	<u>Hines Interests, S.A. de C.V.</u>			
Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamientos, cobranza y facturación de las propiedades en la Cartera Morado.	Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Maine.			
	<u>Finsa Holding, S.A. de C.V.</u>			
	Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Vermont.			
<u>Fideicomiso de Control</u>			<u>Comité de Compensaciones⁽¹³⁾</u>	<u>Comité de Nominaciones⁽¹²⁾</u>
			- Estará encargado de gobernar el Plan de Compensación. - Recomendará, una vez recibida la propuesta de compensación por parte de la administración, que se lleve a cabo la compensación e instruirá a la administración. - Su creación permitirá mantener una revisión objetiva del Plan de	

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

Asamblea de Tenedores

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación.
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI.⁽⁶⁾
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso.
- Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano.⁽⁶⁾
- Remover al Asesor y a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución.⁽⁷⁾
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso.⁽⁷⁾
- Terminar el contrato de fideicomiso.⁽⁷⁾
- Liquidar nuestros activos.⁽⁷⁾
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores.⁽⁷⁾
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.⁽⁶⁾

- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.⁽¹⁰⁾
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar la emisión de CBFIs.

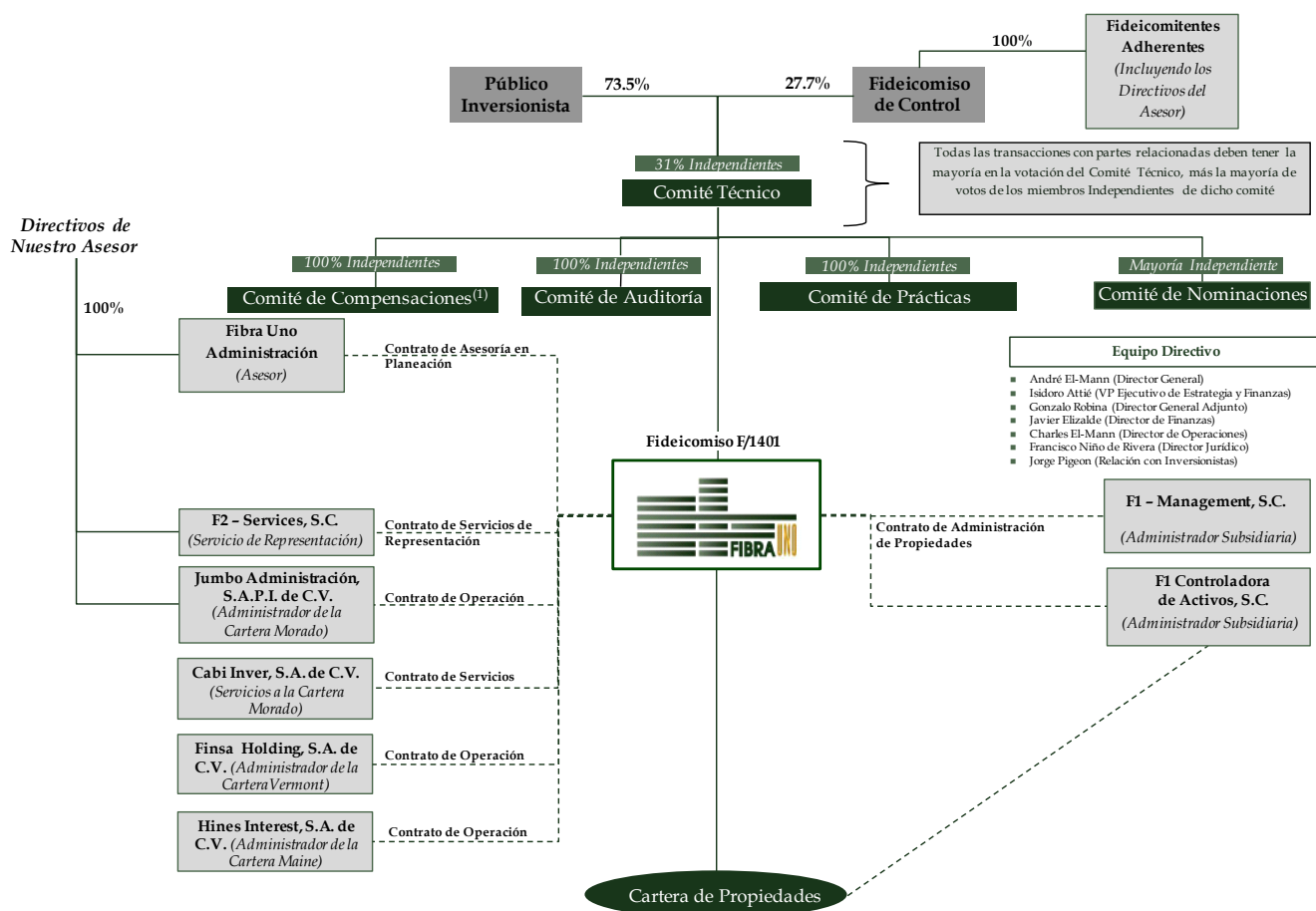
Compensación.

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

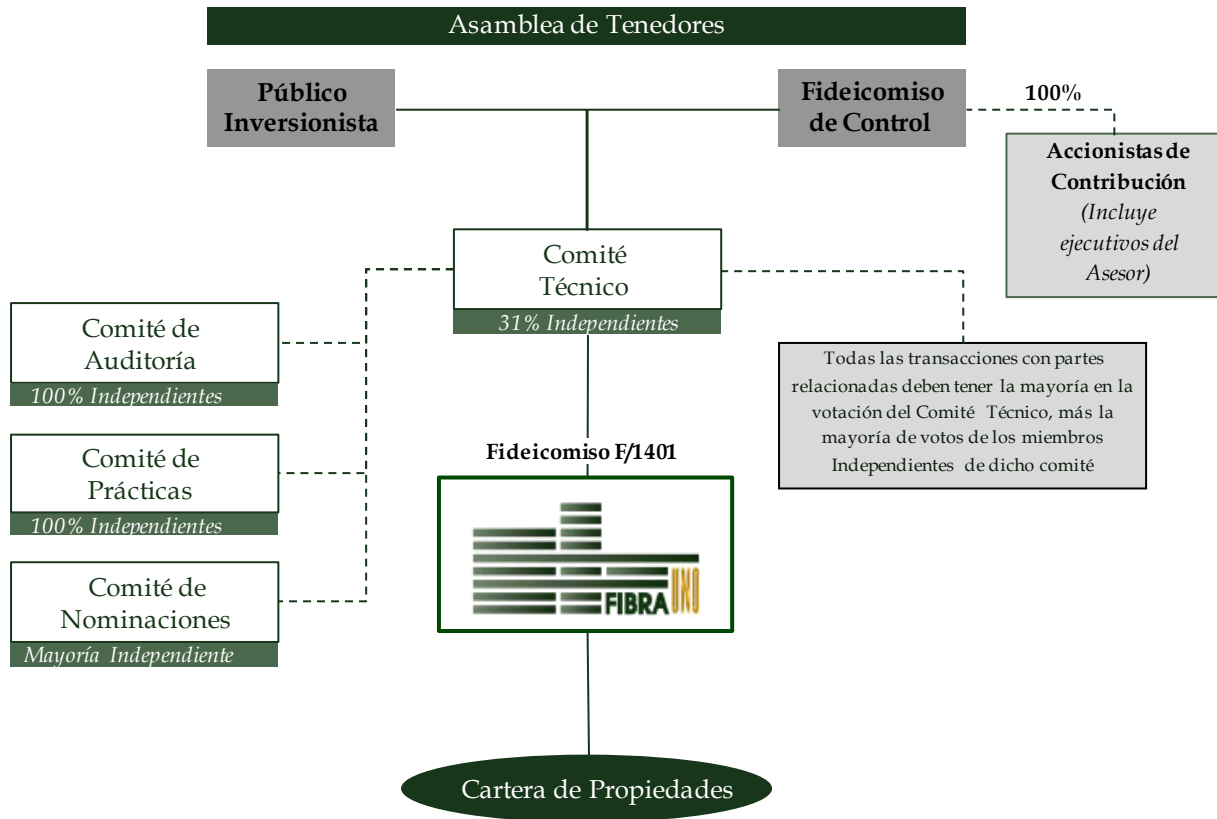
- (1) Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (2) Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de nuestra política de apalancamiento.
- (5) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

- (8) Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (9) Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (10) Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (11) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- (12) Nuestro Comité de Nominaciones está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (13) El Comité de Compensaciones está en proceso de implementación y deberá estar formado exclusivamente por Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración:



⁽¹⁾ La Asamblea de Tenedores acordó crear este comité y actualmente está en procediendo con su implementación.



POLÍTICAS RESPECTO A DETERMINADAS ACTIVIDADES

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir el voto favorable de los Tenedores.

Políticas de Inversión

Inversión en Bienes Inmuebles

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Propiedades con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México. Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera estaba integrada con (i) 407 Propiedades, en las cuáles se tenían 417 Operaciones a la Cartera Estabilizada, incluyendo 72 Propiedades industriales, 275 comerciales y 70 de oficinas; y (ii) 14 Propiedades respecto a la Cartera en Desarrollo.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por nuestro Comité Técnico, siendo necesario para ello el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Bienes Inmuebles de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución

de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado "*Política de Apalancamiento*". El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Nosotros, previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la "Desinversión", de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

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

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

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y reversión, ver *"Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso"*.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Ver *"Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura - Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores"*.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento conforme al Fideicomiso, son las siguientes:

- a. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones de por lo menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros de nuestro Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.
- b. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, nuestro Administrador F1 Management deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12

(doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado por nuestro Comité Técnico, con la opinión previa de nuestro Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas por nuestro Comité Técnico con base en la propuesta que realice nuestro Administrador F1 Management, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá considerar en dichas políticas las características de los financiamientos (tipo, escenarios, plazos, procesos de autorización, límites, posibilidad de realizar prepagos, oportunidad, etc.).

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

A nuestro Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en esta sección.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despluguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management

y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores. Ver *“Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo” – “Información Financiera Seleccionada”*.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de celebrar cualquier transacción con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestros Administradores, a nuestro Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea *“Contratos y Acuerdos”*. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Vea *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar consecuencias adversas para los Tenedores”*.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir

nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "*Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea "*Información Disponible*".

CONTRATOS Y ACUERDOS

El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial. Ver *"Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto - Plazo y Terminación."*

Resumen del Fideicomiso

Ver sección: *"DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE"*, del presente Prospecto.

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Ver sección: *"EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, LOS CONTRATOS DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN"*, del presente Prospecto.

Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los

términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con

el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitante Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o F2 Services, S.C. sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver *“La Oferta – Prohibición de venta de CBFIs”*. Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de

nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearé sus intereses con los de los Tenedores.

ESTRUCTURA Y FORMACIÓN DE NUESTRA EMPRESA

Formación de nuestro Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente Prospecto, una copia de nuestro Fideicomiso.

Para mayor información respecto a la formación de nuestra empresa ver sección "*Resumen Ejecutivo - FIBRA UNO*", del presente Prospecto.

Para mayor información respecto a nuestra estructura ver sección "*Resumen Ejecutivo - Nuestra Estructura Corporativa*", del presente Prospecto.

DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación aparece información respecto a nuestros CBFIs, así como un breve resumen de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

CBFIs

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FUNO11". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Al 27 de mayo de 2014, han sido emitidos 2,446,871,959 CBFIs, de los cuales 13,193,287 han sido cancelados, 1,970,338,213 se encontraban en circulación y 463,340,459 se encontraban en tesorería.

Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tienen derecho (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

El Representante Común

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs y en nuestro Fideicomiso, el Representante Común CBFi actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común CBFi no representa a los Tenedores de forma individual). El Representante Común CBFi tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores en su conjunto:

- a. Suscribir nuestros CBFIs, habiendo verificado que cumplan con toda la Legislación Aplicable;
- b. Verificar la constitución de nuestro Fideicomiso;
- c. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- d. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
- e. Verificar el debido cumplimiento de nuestras obligaciones y las de nuestros Administradores conforme a nuestro Fideicomiso, y de cualquier otra persona

conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;

- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso nuestro en el cumplimiento de nuestras obligaciones de pago;
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de nuestros CBFIs o nuestro Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- h. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con nosotros en relación con nuestro Fideicomiso;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con nuestros CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
- l. Solicitar de nosotros, de nuestros Administradores, de las Empresas de Servicios de Representación y del Asesor toda la información y documentación disponible que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CBFI, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, las Empresas de Servicios de Representación y nuestros Administradores proporcionaremos la información y documentación relacionada con nuestro Fideicomiso y con nuestros CBFIs que sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- m. Proporcionar a cualquier tenedor de nuestros CBFIs, a costa de este último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común CBFI por nosotros y por nuestro Administrador F1 Management, en la medida que toda la información se mantenga confidencial; y
- n. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Legislación Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en nuestro Fideicomiso y nuestros CBFIs, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y a los respectivos CBFIs; al surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el intermediario colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común lo hará del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá proceder a otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, lleguemos a proporcionarle, nuestros Administradores, el Auditor Externo, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación, tales como calificaciones, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales de avales, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado con la emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFI a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales; (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFI

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFI a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFI en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a nuestros CBFI, así como a cualquier título o instrumento que emitamos en el futuro, cuyos activos subyacentes sean nuestros CBFI, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de nuestros CBFI. Adicionalmente, la limitante a la tenencia antes mencionada aplica a (i) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a nuestros CBFI, (ii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en nuestro Fideicomiso, y (iii) CBFI que detenten una o más personas que actúen conjuntamente como grupo.

Además, nuestro Fideicomiso estipula que cualquier enajenación de nuestros CBFI que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas, será nula y que cualquier persona que se considere que haya adquirido nuestros CBFI en contravención a lo estipulado en nuestro Fideicomiso, no podrá votar sobre dichos CBFI ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto los económicos.

Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto

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

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por nuestro Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada de nuestro Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique este último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación a nuestro Administrador.

- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

Tenemos la intención de proponer a la Asamblea de Tenedores diversas modificaciones a nuestro Fideicomiso a efectos de incorporar las disposiciones recientemente reformadas de la Ley del Mercado de Valores, cuya incorporación consideramos adecuadas para brindar mayor transparencia a nuestros inversionistas.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores que lo soliciten. Solamente las personas que detentan CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "*Plazo y Terminación*"), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores, que pospongan

la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y

- a los Tenedores de por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación que disputen y suspendan cualquier resolución de los Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Propuesta de Reforma a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores

Con relación a la propuesta para modificar las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores en materia de regulación de Fibras que fue publicado en la página http://207.248.177.30/mir/formatos/MIR_ImpactoModeradoView.aspx?SubmitID=416286 el día 23 de mayo de 2014, en consistencia con nuestra visión de mercado y las disposiciones propias de nuestro Fideicomiso, nuestra administración manifiesta que realizará todas y cada uno de los actos materiales y legales necesarios y/o convenientes para lograr la implementación de las mismas a la brevedad posible. De manera particular, se convocará a nuestros Tenedores a una Asamblea, una vez que las disposiciones indicadas hayan sido publicadas y sean obligatorias, a efecto de que se acuerde lo necesario en relación con las modificaciones que requiera nuestro Fideicomiso como consecuencia de las disposiciones indicadas.

En términos generales y para conocimiento del público inversionista, a continuación se presentan los puntos que consideramos más relevantes de la propuesta de reforma en cuestión, cuya gran mayoría ya se encuentran previstos en nuestro Fideicomiso:

- ***Facultades de la Asamblea de Tenedores.*** La Asamblea de Tenedores deberá aprobar (i) inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (y) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (z) que

representen un conflicto de interés; (iii) ampliaciones a las emisiones ya sea en monto o en número de CBFIS; (iv) cualquier modificación en los esquemas de compensación o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del administrador del patrimonio del fideicomiso, miembros del comité técnico u órgano equivalente, o cualquier tercero; y (v) las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.

En los asuntos a que se refieren los incisos (ii) y (iv) del párrafo anterior deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIS que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en el inciso (ii) o que actúen como administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores podrá remover y sustituir al administrador del patrimonio del fideicomiso por acuerdo de los Tenedores. Al efecto, se podrá determinar libremente el porcentaje de tenencia del patrimonio del fideicomiso conforme al cual se tome el acuerdo referido, sin que en ningún caso exceda del 66% de los títulos fiduciarios en circulación.

- **Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico deberá aprobar: (i) la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) las políticas de operación con personas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente, así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones.
- **Políticas para asunción de créditos.** Cuando se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso créditos, préstamos o financiamientos, se deberá asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable.

Asimismo, cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá señalar el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos. Adicionalmente, se establecerá que en caso de que se exceda el límite máximo señalado anteriormente, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o

financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las disposiciones en cuestión y no podrá ser menor a 1.0. Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento.

Es importante destacar que los términos de la reforma propuesta no son definitivos, en virtud de lo cual recomendamos visitar la página www.cofemer.gob.mx, en la cual podrá encontrarse la información vigente de este anteproyecto.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFI en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFI en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFI en circulación.

Auditor Externo

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Asesor Contable

Nuestro Asesor Contable es De la Paz, Costemalle-DFK, S.C.

Asesor Fiscal

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C.

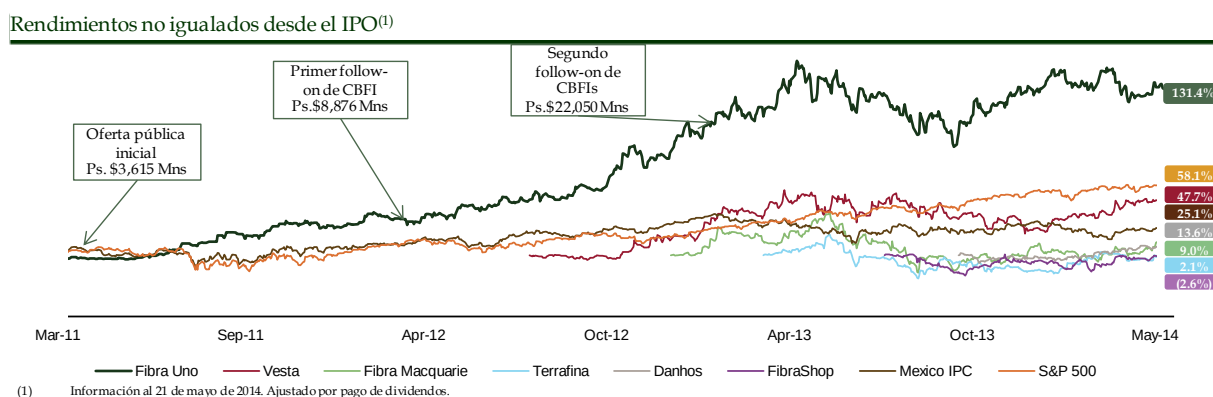
EL MERCADO DE VALORES

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11."

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Desde nuestra Oferta Inicial, el precio de nuestros CBFIs han dado un rendimiento superior en comparación con los índices IPC, S&P 500 y las Fibras más importantes, al compararlos durante el mismo periodo:



El rendimiento total de nuestros CBFIs desde el 1o de enero de 2013 al 31 de marzo de 2014, fue de 7.2%.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Promedio Diario de CBFIs
17 de marzo de 2011	19.50	n.a	n.a	n.a.	n.a.
2011	23.80	25.00	19.40	22.1%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.9%	1,284,665
2013	41.82	47.49	34.20	7.2%	6,750,567
2014 ⁽²⁾	40.54	45.14	39.89	-3.1%	4,950,885

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del año anterior. En caso del año 2011, rendimiento con respecto al cierre del 17 de marzo de 2011.

⁽²⁾ Información correspondiente al periodo del 1 de enero al 27 de mayo.

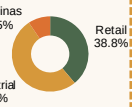
Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Promedio Diario de CBFIs
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.8%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.0%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.0%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	34.0%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.5%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.2%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.2%	4,535,359
4T2013	42.30	42.70	34.20	16.7%	5,002,796
1T2014	42.23	45.15	40.94	-0.2%	5,503,452
27 de mayo de 2014	40.54	42.74	42.74	-4.0%	4,063,869

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Promedio Diario de CBFIs
Julio de 2013	40.77	43.19	40.48	-5.8%	3,393,632
Agosto de 2013	39.19	40.74	35.99	-3.9%	6,022,360
Septiembre de 2013	36.26	39.46	36.26	-7.5%	4,212,644
Octubre de 2013	39.95	41.34	34.20	10.2%	5,733,675
Noviembre de 2013	40.96	40.96	38.31	2.5%	5,262,849
Diciembre de 2013	42.30	42.70	41.24	3.3%	3,902,233
Enero de 2014	43.06	45.14	42.31	1.8%	4,609,475
Febrero de 2014	41.97	43.16	41.55	-2.5%	3,266,880
Marzo de 2014	41.47	44.85	40.94	-1.2%	8,611,572
Abril de 2014	42.74	42.74	39.89	3.1%	3,922,813
27 de mayo de 2014	40.54	42.06	40.49	-5.1%	4,220,599

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

También nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos:

(US\$ Mns)								
Capitalización de mercado ⁽¹⁾	\$5,941	\$1,064	\$849	\$1,162	\$331	\$770	\$432	\$2,873
GLA (m ² '000) ⁽²⁾	6,434 ⁽²⁾	1,401	6,883 ⁽²⁾	3,082	4,321 ⁽²⁾	2,870	201	622
GAV ⁽³⁾	\$7,084	\$970	\$434	\$1,866	\$349	\$1,618	\$378	\$2,524
Tipo de Activo ⁽⁴⁾								
VODP 3 meses ⁽⁵⁾	\$10.9	\$2.0	\$1.4	\$2.5	\$0.5	\$1.2	\$0.1	\$0.7

Fuente: Información pública de las empresas, FactSet, Bloomberg.

(1) Al 21 de mayo del 2014. Tipo de cambio promedio de MX\$12.91/US\$.

(2) Al 1T'14. GLA= Gross Leasable Area. Número de habitaciones para Fibra Hotel y Fibra Inn. Pro forma del GLA de Fibra Uno para las recientes adquisiciones anunciadas; incluye desarrollos.

(3) GAV= Valor en libros de las propiedad de inversión al 1T'14. Tipo de cambio fin de periodo de MX\$ 12.91/ US\$ según FactSet.

(4) Por GLA.

(5) VODP= Volumen operado diario promedio de los últimos tres meses.

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

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

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Dahnos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

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

Principales Tenedores

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto a personas y entidades que tienen un interés económico en nuestros CBFIs en circulación a la fecha de la presente Oferta:

Tenedor	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs⁽¹⁾	% de todos los CBFIs después de la Oferta ⁽²⁾
Fideicomiso de Control	501,129,656	27.7%	18.04%

- (1) Los miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Asesor y nuestras Subsidiarias son propietarios de sus CBFIs de manera indirecta a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por cuatro miembros, a saber: Moisés El-Mann Arazí, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazí. Al 31 de marzo de 2014, un total de 1,809,013,266 CBFIs estaban en circulación y al 10 de junio de 2014 de 2014, un total de 1,976,565,881 CBFIs estaban en circulación.
- (2) Asume la venta de 800,400,000 CBFIs de la presente Oferta, incluyendo los CBFIs de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014 emitido por la CNBV; así mismo, cuenta con Certificados de Deuda o CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el Programa de Deuda autorizado y emitido por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Desempeño de las Emisiones de Certificados de Deuda de FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIE mas 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019; (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

Las emisiones FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente Reporte Anual, es el mismo que en su fecha de emisión. Las emisiones FUNO 13-2 y FUNO 13 pagan intereses cada 182 días a partir de su fecha de emisión, por lo que a la fecha del presente Reporte Anual, no han pagado intereses. A continuación se presenta el pago de intereses realizados por la emisión FUNO 13 a partir de su fecha de emisión:

TIIE 28	Tasa de Interés	Fecha Inicial	Fecha Final	No. Días	Mes de pago	Intereses	Estatus
3.79%	4.59%	16-Dic-13	13-Ene-14	28	Enero	\$15,529,709.92	Pagado
3.80%	4.60%	13-Ene-14	10-Feb-14	28	Febrero	\$15,544,935.12	Pagado
3.78%	4.58%	10-Feb-14	10-Mar-14	28	Marzo	\$15,500,951.19	Pagado
3.80%	4.60%	10-Mar-14	07-Abr-14	28	Abril	\$15,563,543.71	Pagado
3.81%	4.61%	07-Abr-14	5-May-14	28	Mayo	\$15,597,377.50	Por pagar

Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en las solicitudes presentadas ante la CNBV y la BMV, respectivamente, podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeón Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas de la Emisora, con domicilio en Antonio Dovali Jaime No 70 Zedec Santa Fe, México D.F. 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx.

EN ADICIÓN A LA INFORMACIÓN MENCIONADA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL PÚBLICO INVERSIONISTA PODRÁ CONSULTAR INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA EMISORA, MISMA QUE NO ES PARTE INTEGRANTE DE ESTE PROSPECTO, EN SU PÁGINA DE INTERNET WWW.FIBRAUNO.MX.

RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la ley del ISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los inversionistas de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los inversionistas y, por ello, se recomienda a cada inversionista consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR, y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos.

La Emisora deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “tenedor no residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Tratados

Las ganancias obtenidas por Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Pagos de rendimientos

La Emisora deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Enajenaciones

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos CBFIs que realicen a través de esos mercados.

Tratándose de Tenedores de CBFIs no residentes en México cuyos ingresos estén sujetos a un régimen fiscal preferente (en términos de la LISR de México), estarán sujetos a una retención a la tasa del 40% sobre la ganancia bruta obtenida.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrán estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Otros Impuestos

Un Tenedor no residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

Confirmación de criterios para el tratamiento fiscal de los CBFIs

El Servicio de Administración Tributaria mediante oficio No. 900-03-01-2010-41293 (Oficio SAT), en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, confirmó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 (actualmente artículo 188) de la LISR, siempre que no incumpla en un futuro con los

requisitos dispuestos por el artículo 223 (actualmente artículo 187) del mismo ordenamiento. Asimismo, se confirmó que no se pagará el IVA ni el IETU (hoy inexistente) por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de nuestro Fideicomiso.

Para información más detallada en materia de impuestos, será necesario acudir al **Anexo "F"** de este Prospecto.

Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Intermediarios Colocadores

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Irini Trujillo Ortiz Eduardo Badillo López
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Manuel Gutiérrez-Salorio David Rodriguez
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Ruy Halffter Marcet José Ildefonso Buendía Calzada Angel Espinosa García
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Luis Armando Álvarez Ruiz Paulina EzquerroMartín Íñigo Cossio Quijano
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Sergio Sánchez García José Juan Sánchez Tendilla Antonio Bassols Quiroz
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	Yamur Severiano Muñoz Gómez Santiago Cerrilla Ysita

Asesor

Evercore Partners México, S. de R.L.	Augusto Arellano Ostoa Adrian Cano Cuevas

Asesor Legal Externo

Holland & Knight México, S.C.	Guillermo Uribe Lara Adrián Gay Lasa

Asesor Legal Fiscal

González Luna, Moreno y Armida, S.C.	Ramiro González Luna María Fernanda Estrada Díaz

Asesor Legal del Fideicomitente

SARUR Servicios Integrales, S.C.	Raúl Sánchez Rucobo

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Bufete Robles Miaja, S.C.	Rafael Robles Miaja Edgar Romo Reynoso Jorge Luis Garduño Páramo

Representante Común

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Mónica Jiménez Labora Sarabia

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Miguel Ángel del Barrio Burgos

Asesor

Consultoría XFN, S.C.	Pablo Peña Vázquez

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA OFERTA, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS

CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Asamblea de Tenedores

Con fecha 4 de abril de 2014, nuestros Tenedores celebraron una Asamblea General Ordinaria de Tenedores en la cual, entre otras cosas, se aprobó la emisión de hasta 1,250,000,000 CBFIs y su oferta pública; así como el Plan de Compensación que se describe más adelante.

Asimismo, en dicha Asamblea de Tenedores, se resolvió que considerando las condiciones prevalecientes en los mercados de valores, se autoriza que los CBFIs a que se refiere el párrafo anterior que no sean colocados a través de la Oferta, sean mantenidos en cuenta del Fideicomiso (i) para su posterior colocación ya sea pública o privada; (ii) para ser utilizados como mecanismo de pago de futuras adquisiciones de Bienes Inmuebles que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, y (iii) para ser utilizados como mecanismo de pago de obligaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso; en todos los casos anteriores, siempre y cuando las operaciones sean aprobadas por el Comité Técnico y conforme a los términos y condiciones que el mismo Comité Técnico autorice exclusivamente durante los 12 (doce) meses siguientes al 4 de abril de 2014 (fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores en cuestión), debiendo el Comité Técnico informar a la Asamblea de Tenedores el resultado del ejercicio de la facultad antes indicada y las operaciones de que se trate.

El 4 de abril de 2014, firmamos con Banco Santander, una línea de crédito revolvente en moneda nacional por hasta la cantidad de Ps. \$2,400,000,000.00 con un plazo de tres años, cuyo destino será financiar usos corporativos generales, incluyendo necesidades de capital de trabajo y adquisiciones de activos. Los intereses ordinarios que se causen por las disposiciones que se realicen serán computados a una tasa variable de TIIE de 28 días más un margen de 110 puntos base para los primeros 12 meses, 150 puntos base para los meses correspondientes al periodo comprendido del mes 13 al 24 y 250 puntos base para los meses correspondientes al periodo comprendido del mes 25 al 36. Esta línea no considera alguna garantía, es decir, es quirografaria, y contiene ciertas obligaciones de no hacer y hacer, y obligaciones financieras estándares.

Los recursos de la línea fueron utilizados principalmente para el pago en efectivo de la Cartera California. Nuestro LTV proforma posterior al desembolso del crédito y a la adquisición de la Cartera California es de 38.06%.

Cifras en miles de pesos	
Deuda Total al 1T'14	\$ 38,273,788
Saldo Dispuesto Línea Santander	\$ 2,400,000
Amortizaciones del mes de abril de 2014	\$ (47,969)
Deuda Pro Forma	\$ 40,625,819
Activos Totales al 1T'14	\$ 103,143,526
Portafolio California	\$ 3,597,159
Activos Totales Pro Forma	\$ 106,740,685
LTV Pro Forma	38.06%

Con fecha 24 de abril de 2014, celebramos un contrato de compraventa con Nacional de Estacionamientos México, S.A. de C.V. mediante el cual se adquirió un estacionamiento ubicado en la calle de Colón No. 24 en la Colonia Centro con un área rentable de 8,247 metros cuadrados por Ps. \$52.0 millones. Este estacionamiento forma parte de la Cartera 8 Edificios.

Con fecha 19 de mayo de 2014 se llevó a cabo la Asamblea Anual de Tenedores en la cual, entre otras cosas, se aprobaron los estados financieros correspondientes al ejercicio social de 2013, se ratificaron los actos del Administrador y los delegados de la oferta relativas a la presente Emisión y se aprobó la separación del señor Cosme Alberto Torrado Martínez como miembro del Comité Técnico y la ratificación de los demás miembros del Comité Técnico.

Con fecha 19 de mayo de 2014, fueron celebrados los documentos definitivos a través de los cuales se concluyó el proceso de adquisición de la propiedad consistente en un edificio ubicado en la calle de Mariano Escobedo, el cual forma parte de los inmuebles de la Cartera G-30. En virtud de dicha adquisición, fueron entregados como contraprestación 14,390,540 CBFIs por el terreno y las construcciones existentes. Adicionalmente, se pagarán 12,455,338 CBFIs por obras que se realizarán en el inmueble, de los cuales el 50% ya fue entregado y el resto se pagará una vez terminadas las obras.

Actualmente las autoridades están en proceso de emitir modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, las cuales tienen como intención reforzar el marco jurídico relativo a las FIBRAS en materia de derechos de los inversionistas, el establecimiento de un límite de endeudamiento del 50% y de un índice de cobertura de deuda mínimo de 1.0 que se determinan conforme a las fórmulas que se incluyen en el anteproyecto de modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. Para mayor información respecto a la mencionada propuesta de reformas, favor de consultar la siguiente página de Internet: <http://www.cofemer.gob.mx/>, debido a que dicha propuesta no es definitiva y podrán existir modificaciones a la misma.

Respecto a la propiedad "Santa Anita" que forma parte de la Cartera Apolo, nuestra administración formalizará la adquisición de dicha propiedad una vez que se obtengan las condiciones regulatorias de dicho inmueble. Dicha propiedad agregará el 0.1% al RFA de nuestra Cartera.

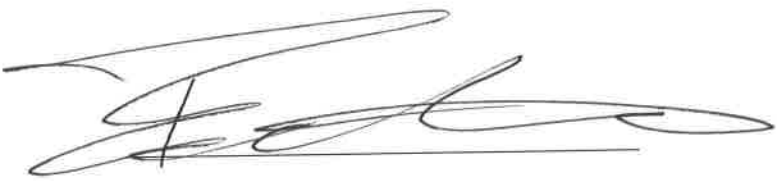
PERSONAS RESPONSABLES

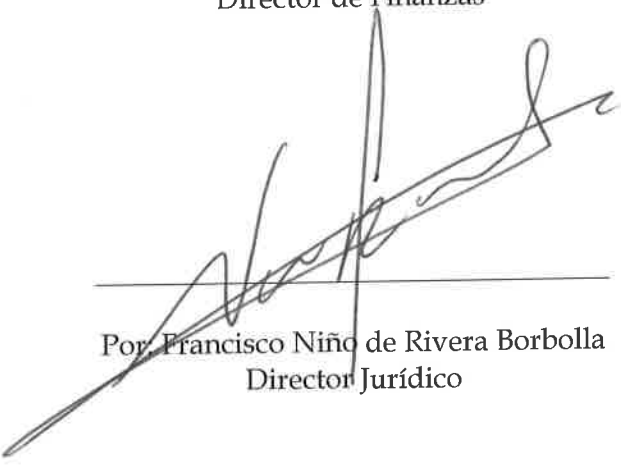
De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

Los suscritos 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 prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Por: André El-Mann Arazi
Director General

Por: Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas

Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla
Director Jurídico

Intermediario Colocador

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

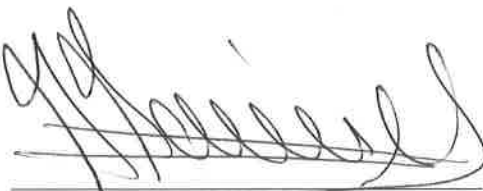
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de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

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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



Por: Héctor Chávez López
Cargo: Representante



Por: Miguel de María y Campos Solís
Cargo: Representante

Intermediario Colocador

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

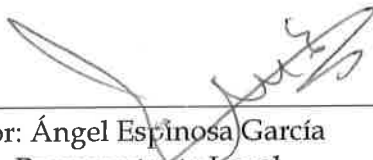
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de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

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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



Por: José Ildefonso Buendía Calzada
Representante Legal



Por: Ángel Espinosa García
Representante Legal

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

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

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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



Por: Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa
Representante Legal

Intermediario Colocador

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

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

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Macías', written over a horizontal line.

Por: Luis Macías Gutiérrez-Moyano
Representante Legal

Intermediario Colocador

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

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

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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



Por: José Juan Sánchez Tendilla
Representante Legal

Intermediario Colocador

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

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

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

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



Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez
Representante Legal



Por: Santiago Cerrilla Ysita
Representante Legal

El Licenciado en Derecho

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

Holland & Knight México, S.C.



Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Auditor Externo

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("la Emisora") fueron dictaminados con fecha 7 de marzo de 2014, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados) al 31 de marzo de 2014, y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, fueron revisados con fecha 23 de mayo de 2014, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión, (iii) los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1º de enero de 2013 al 3 de noviembre de 2013 de ciertas propiedades (que se encuentran listadas en los informes respectivos) de las siguientes entidades: Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Mexico, S. de R. L. de C. V., Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V.; FW Industrial Portfolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morelos, S. de R. L. de C. V., Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. y Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V.; y los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1º de enero de 2013 al 17 de diciembre de 2013 de ciertas propiedades (que se encuentran listadas en los informes respectivos) de las siguientes entidades: Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V., Mexico Retail Properties Venture II, L P y Mexico Retail Properties Venture III, L P; fueron dictaminados con fecha 7 de marzo de 2014, y (iv) la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha, fueron objeto de un trabajo limitado de aseguramiento con fecha 20 de marzo de 2014, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría, revisión y aseguramiento limitado realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros descritos en el primer párrafo, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o revisados.

México, D.F., a 3 de junio de 2014

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos
Cargo: Socio

Nombre: Carlos Mariano Pantoja Flores
Representante Legal

El Representante Común

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

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



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

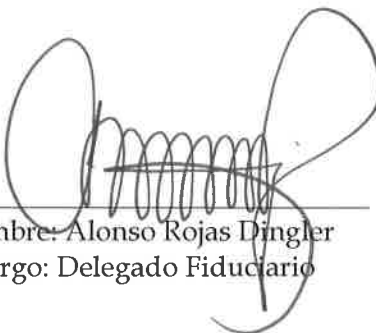


Nombre: Roberto Pérez Estrada
Cargo: Delegado Fiduciario

Fiduciario

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

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



Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

ANEXOS

- A. Estados Financieros Auditados, Estados Financieros ProForma y Estados Financieros Parciales.
- B. Opinión Legal.
- C. Título que ampara la Emisión.
- D. Contrato de Fideicomiso.
- E. Tabla de Carteras y Propiedades.
- F. Opinión Fiscal.
- G. Confirmación de Criterios del SAT.
- H. Documento con Información Clave para la Inversión.
- I. Resumen de Avalúos y carta CBRE.

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

ANEXO A

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401
(Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de
Banca Múltiple, División Fiduciaria) y
Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los
años que terminaron el 31 de diciembre
de 2013 y 2012, e Informe de los
auditores independientes del 7 de marzo
de 2014

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401

(Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2013 y 2012

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados integrales	4
Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Hemos auditado de los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación los estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos éticos, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

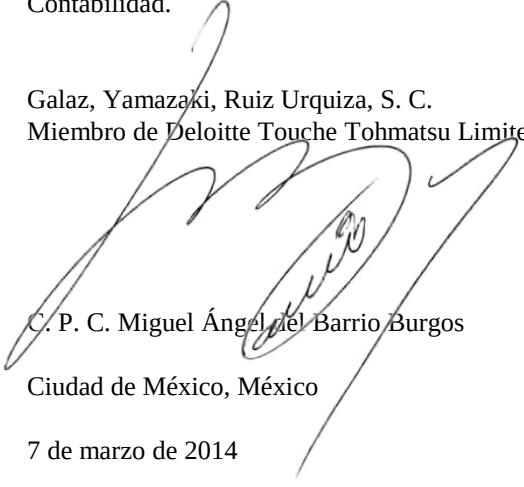
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de Fibra UNO, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Ciudad de México, México

7 de marzo de 2014

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2013	2012
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	5.	\$ 1,364,458	\$ 360,615
Inversiones en valores	6.	723,976	1,687,097
Rentas por cobrar y otras	7.	732,448	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	16.	125,609	11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,736,002	1,548,019
Pagos anticipados		<u>17,685</u>	<u>19,053</u>
Total del activo circulante		<u>6,700,178</u>	<u>3,784,833</u>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8.	88,905,718	29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9.	1,207,552	158,194
Inversiones en asociadas	10.	2,032,073	-
Otros activos	11.	<u>2,484,474</u>	<u>416</u>
Total del activo no circulante		<u>94,629,817</u>	<u>30,012,065</u>
Total		<u>\$ 101,329,995</u>	<u>\$ 33,796,898</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos	13.	\$ 7,032,036	\$ 669,596
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14.	8,187,481	538,979
Rentas cobradas por anticipado	15.	72,085	22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16.	<u>60,767</u>	<u>49,918</u>
Total del pasivo circulante		<u>15,352,369</u>	<u>1,281,474</u>
Préstamos	13.	27,270,390	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios		389,578	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	15.	<u>103,445</u>	<u>68,941</u>
Total del pasivo		<u>43,115,782</u>	<u>9,772,186</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	17.	49,914,979	23,013,953
Resultados acumulados		<u>8,299,234</u>	<u>1,010,759</u>
Total del patrimonio		<u>58,214,213</u>	<u>24,024,712</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 101,329,995</u>	<u>\$ 33,796,898</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	Notas	2013	2012
Ingresos por:			
Propiedades de inversión		\$ 3,566,311	\$ 1,372,696
Mantenimiento		237,479	180,523
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		<u>100,312</u>	<u>-</u>
		<u>3,904,102</u>	<u>1,553,219</u>
Honorarios de administración		(328,187)	(178,730)
Gastos de operación		(312,108)	(104,391)
Gastos de mantenimiento		(240,042)	(181,641)
Predial		(57,308)	(1,468)
Seguros		<u>(26,762)</u>	<u>(20,584)</u>
		<u>(964,407)</u>	<u>(486,814)</u>
Gastos por intereses		(757,588)	(185,678)
Ingresos por intereses		680,573	131,920
(Pérdida) ganancia cambiaria, Neta		(16,426)	71,554
Otros (gastos) ingresos, Netos	18.	(1,491,323)	41,062
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		<u>7,720,462</u>	<u>148,995</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 9,075,393</u>	<u>\$ 1,274,258</u>
Utilidad neta e integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 5.7895</u>	<u>\$ 1.7151</u>
Utilidad neta e integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 4.4511</u>	<u>\$ 1.3329</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	Numero de CBFÍ's	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	422,575,223	\$ 10,500,355	\$ 292,866	\$ 10,793,221
Contribuciones de patrimonio	419,707,667	12,862,582	-	12,862,582
Distribuciones a tenedores		(348,984)	(556,365)	(905,349)
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,274,258</u>	<u>1,274,258</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	842,282,890	23,013,953	1,010,759	24,024,712
Contribuciones de patrimonio	966,730,376	27,604,036	-	27,604,036
Distribuciones a tenedores	-	(703,010)	(1,786,918)	(2,489,928)
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,075,393</u>	<u>9,075,393</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>1,809,013,266</u>	<u>\$ 49,914,979</u>	<u>\$ 8,299,234</u>	<u>\$ 58,214,213</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	2013	2012
Actividades de operación:		
Utilidad neta integral consolidada	\$ 9,075,393	\$ 1,274,258
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(7,720,462)	(148,995)
(Ganancia) no realizada en moneda extranjera	(78,140)	(115,593)
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(680,573)	(131,920)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	757,588	185,678
Total	<u>1,353,806</u>	<u>1,063,428</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(573,677)	(89,889)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(114,331)	(11,278)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(388,340)	(1,076,384)
Pagos anticipados	1,368	(11,873)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	698,369	2,969
Rentas cobradas por anticipado	83,608	91,922
Depósitos de los arrendatarios	223,154	10,456
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(32,028)	37,586
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>1,251,929</u>	<u>16,937</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,857,789)	(1,150,281)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,049,358)	(158,194)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,876,310)	(4,338,632)
Adquisición de negocios	(20,684,026)	-
Inversión en valores	963,121	(1,438,723)
Inversión en derechos fiduciarios	(1,469,976)	-
Otros activos	-	(416)
Intereses recibidos	680,573	131,920
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(31,293,765)</u>	<u>(6,954,326)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(7,391,450)	(429,642)
Préstamos obtenidos	20,686,289	333,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,489,928)	(905,349)
Intereses pagados	(714,711)	(159,621)
Aportaciones de los fideicomitentes	20,955,479	8,451,067
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>31,045,679</u>	<u>7,289,455</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido:	1,003,843	352,066
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>360,615</u>	<u>8,549</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., ("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 Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). Fibra UNO inició sus operaciones en 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 mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y Fibra UNO no está sujeta a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. A. de C. V. ("Fibra Uno Administración" o el Asesor") (parte relacionada) para que el Asesor asista Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora de Activos") (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación de Fibra UNO; y
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) - para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.

El domicilio social de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b. Adquisiciones

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Portafolio P8 (i)	20 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Apolo (ii)	18 de diciembre de 2013	Adquisición de negocios
Centro Bancomer (iii)	12 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Vermont (iv, v y vi)	4 de noviembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Delaware (vii)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Tanara Aguascalientes (viii)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Grupo Posadas (ix)	1 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Parque Empresarial Cancún (x)	24 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Universidad Autónoma de Guadalajara (xi)	3 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Pace Industries (xii)	22 de marzo de 2013	Propiedades de inversión
Torre Mayor (xiii)	21 de febrero de 2013	Inversión en asociadas
Portafolio G30 (xiv)	1 de enero de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio morado (xv)	1 de agosto de 2012	Propiedades de inversión
Portafolio rojo (xvi)	27 de abril de 2012	Propiedades de inversión
Portafolio azul (xvii)	22 de marzo de 2012	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 6 de junio de 2013, Fibra UNO celebró una hoja de términos y condiciones entre Inmobiliaria Insurgentes 553, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“P 8”) el cual está integrado por los siguientes inmuebles: (i) un edificio de oficinas y un estacionamiento ubicado en Avenida de las Américas, sector Hidalgo, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, (ii) un edificio de oficinas y un comercio ubicados en la Colonia Roma Sur, México, D.F., (iii) un edificio con componentes hoteleros y de oficinas ubicados en la avenida Insurgentes, México, D.F., (iv) 222 unidades privativas (13 locales comerciales, 75 despachos y 144 cajones de estacionamiento), pertenecientes al edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio ubicados en la avenida Revolución, Álvaro Obregón, México, D.F., (v) un edificio de oficinas ubicado en la colonia del Valle, Benito Juárez, Mexico, D.F., (vi) un edificio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, (vii) un edificio (“Torre Prisma”) ubicado en la colonia Centro, Cuauhtémoc, México, D.F. y (viii) un edificio de oficinas con comercio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, México, D.F. El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$2,411,500. La transacción se cerró con fecha de 20 de diciembre de 2013.
- ii. Con fecha 14 de agosto de 2013, se firmó la modificación al acuerdo de fecha 11 de julio de 2013, para adquirir un portafolio inmobiliario y una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa entre Fibra UNO y Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P. y Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (“MRP”), por el importe de \$20,684,026.

El portafolio denominado “Apolo” consta de 43 inmuebles en operación de centros comerciales, dos terrenos y cuatro en desarrollo de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana al millón de metros cuadrados.

Como parte de esta transacción, Fibra UNO o quien designe, adquirió un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará el plan de expansión de Fibra UNO y contribuirá a identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México.

La adquisición se cerró el 18 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos al 18 de diciembre de 2013, se presenta a continuación:

	Apolo
Propiedades de inversión	\$ 24,400,274
Construcción en proceso	334,943
Plataforma administrativa	2,484,474
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,799,643
Comisión de deuda	16,854
Reservas de capital	74,904
Efectivo restringido	135,750
Cuentas por cobrar	38,747
Préstamos	(5,795,039)
Reservas pagadas de mantenimiento	(12,500)
Rentas pagadas por anticipado	(26,665)
Depósitos de los arrendatarios	(78,389)
Cuentas por pagar	<u>(12,390)</u>
 Valor razonable de los activos netos adquiridos	 \$ 23,360,606
 Total contraprestación transferida y pagada en efectivo	 <u>(20,684,026)</u>
 Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas (1)	 <u>\$ 2,676,580</u>

- (1) El valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas al 18 de diciembre de 2013, antes mencionadas, está determinado con base a estudios desarrollados por peritos independientes utilizando el método de flujos de efectivo descontados. El ajuste representa una ganancia en la compra de ganga por la adquisición del portafolio, que se originó como consecuencia del tiempo que transcurrió desde que el precio de adquisición fue acordada por las partes en el momento del cierre de la operación, junto con el comportamiento del mercado inmobiliario durante ese tiempo. Este monto se registró dentro del ajuste a valor razonable de propiedades de inversión e inversión en asociadas en los estados consolidados de utilidad integral.

Si el portafolio mencionado anteriormente hubiese sido adquirido el 1 de enero de 2013, los ingresos y la utilidad neta para Fibra UNO por el periodo del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, hubieran sido por \$5,377,099 y \$10,199,463, respectivamente.

Los costos de adquisición del negocio adquirido al 31 de diciembre de 2013 fueron por \$1,491,323, reconocidos dentro de otros (gastos) ingresos de los estados consolidados de resultados integrales.

- iii. Con fecha 28 de septiembre de 2013, se celebró un acuerdo entre Fibra UNO y Prudential Real Estate Investments para adquirir el edificio de oficinas conocido como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad, en la Ciudad de México. El inmueble actualmente cuenta con un área bruta rentable de 101,348 metros cuadrados de oficinas y se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Financiero BBVA Bancomer hasta finales del 2015, con una posible extensión por seis meses adicionales, bajo un contrato de arrendamiento triple neto (NNN), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 125 millones de dólares estadounidenses y la inversión estimada en el estacionamiento es de 35 millones de dólares estadounidenses. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso que posee dicha propiedad. El cierre de la transacción se llevó a cabo en 12 de diciembre de 2013, mediante la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECO"). Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado pagos por 22.5 millones de dólares estadounidenses.

- iv. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y FW Industrial Portafolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., y FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., (“Propiedades FW”), el precio total por la transmisión de las Propiedades FW asciende a la cantidad de 223.4 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- v. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II México, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V. (“Propiedad Finsa II”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 107 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- vi. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morales, S. de R. L. de C. V. y Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. (“Las Propiedades Finsa III”), el precio total por la transmisión asciende por la cantidad de 40.8 millones dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- vii. Con fecha 10 de junio de 2013, Fibra UNO adquirió la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno, en donde desarrollaremos la propiedad, al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de 40 millones de dólares estadounidenses. Fibra UNO participa en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. Consecuentemente le pagará como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera será de aproximadamente 170 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 23 de octubre de 2013.
- viii. Con fecha 27 de mayo de 2013, se celebró la cesión del 100% de los derechos fideicomisarios de un Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial entre Tiendas de descuento Monterrey, S. A. de C. V. (“Soriana”), Inmobiliaria Imagen Visión, S. A. de C. V. (“el Desarrollador”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, fiduciario de Fibra UNO. El Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial posee la propiedad ubicada en el Ejido Ojo caliente, Aguascalientes, Aguascalientes. El portafolio es denominado “Tanara, Aguascalientes”. El importe de la contraprestación asciende a \$50,000. La operación fue cerrada el día 23 de octubre de 2013.
- ix. Con fecha 28 de junio de 2013, Fibra UNO celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un contrato de arrendamiento maestro entre Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Posadas de México, S. A. de C. V., (“Posadas”), en el cual Fibra UNO adquirirá la Cartera Posadas, ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico y posteriormente arrendará la propiedad a Posadas en arrendamiento operativo. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas asciende a 14.9 millones de dólares estadounidenses. Conforme al contrato de arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho contrato de arrendamiento. La operación fue cerrada el día 1 de octubre de 2013.

- x. Con fecha 24 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta entre Fibra Uno y Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, fiduciario del fideicomiso No. 6795 para adquirir el desarrollo denominado Parque Empresarial Cancún que se integra de una nave industrial, el precio total por la transmisión de las propiedades asciende a la cantidad de \$177,500.
- xi. Con fecha 3 de septiembre de 2013, se firmó la aportación de propiedad sin derecho de readquisición de bien inmueble entre la Universidad Autónoma de Guadalajara, A. C. (“Aportante”), Bansi, S. A., Institución de Banca Múltiple (“Fideicomiso Bansi”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso adquirente”) como fiduciario de Fibra UNO, para aportar el inmueble ubicado al poniente de Guadalajara en el municipio de Zapopan, Estado de Jalisco. El importe de la aportación asciende a \$580,000. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios que poseen la propiedad.
- xii. Con fecha 22 de marzo de 2013, Fibra UNO celebró un convenio de adquisición de activos con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. (“Pace”), el precio total de adquisición asciende a la cantidad de 17.7 millones de dólares estadounidenses.
- xiii. Con fecha 19 de octubre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la adquisición del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeta a ciertas condiciones. Con fecha 22 de octubre de 2012, Fibra UNO realizó un primer anticipo por la cantidad de \$158,194 a Reichmann International Management, S. A. de C. V., correspondientes al 10% del precio de compra del Inmueble. Con fecha 21 de febrero de 2013, Fibra UNO realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra y formaliza la misma.
- xiv. En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó por unanimidad de votos la aportación a Fibra UNO del “Portafolio G30” en la cantidad de \$18,400,000, sin considerar el IVA y para tales efectos se ordenó: (i) la asunción de créditos garantizados con las propiedades del Portafolio G30; y (ii) el saldo en especie con la entrega de 326,045,183 CBFIs; en el entendido de que, para pagar el costo de la construcción de las propiedades en desarrollo, se autorizó la contratación de créditos. Asimismo, la aportación del Portafolio G30 quedó sujeta a que en o antes del día 31 de marzo de 2013 se cumplieran ciertas condiciones suspensivas, entre ellas que la Comisión Federal de Competencia (“COFECO”), autorice la Aportación (la “Condición COFECO”). El 31 de marzo de 2013 ya se habían cumplido todas las condiciones, excepto la Condición COFECO y por lo mismo, antes del vencimiento de ese plazo, el Administrador de Fibra UNO negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio de Fibra UNO las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de junio de 2013 para el cumplimiento de la Condición de COFECO, la escrituración del Portafolio G30 a Fibra UNO se realizó con fecha 30 de septiembre de 2013; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturado dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fibra UNO y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que Fibra UNO perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero. Hasta el 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha incurrido en costos de construcción por \$5,162,540, incluidos en la construcción en proceso dentro de las propiedades de inversión. 182,731,741 CBFIs aún permanecen en custodia, y han impactado en la utilidad diluida por CBFIs como se menciona en la Nota 17.

- xv. Con fecha 1 de agosto de 2012, Fibra UNO como adquirente y CABI Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V., CABI Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Sur, S. A. de C. V., Cabi Tultitlán, S. A. de C. V., Cabi Industrial, S. A. de C. V., Cabi by the Sea, S. de R. L. de C. V., Cabi la Isla, S. de R. L. de C. V., Cabi Outlet Guadalajara, S. A. de C. V., Cabi Cozumel, S. A. de C. V., Cabi Outlet Monterrey, S. A. de C. V., y CABI Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con Fibra UNO para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando a Fibra UNO bienes inmuebles por \$11,600,000, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 hasta el 31 de diciembre de 2012, se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio de Fibra UNO hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto no tenían participación sobre los resultados de Fibra UNO. Al 31 de diciembre de 2013, los 130,028,444 CBFIs cuentan plenamente con derechos económicos y corporativos.
- xvi. Con fecha 27 de abril de 2012, Fibra UNO como adquirente y Banco Santander México, S. A. ("Santander") Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor, celebraron un contrato de compra para adquirir el portafolio denominado ("Rojo") el cual se integra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones. Al mismo tiempo, Fibra UNO como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.
- xvii. Con fecha 22 de marzo de 2012, Fibra UNO realizó su segunda oferta pública de CBFIs y adicionalmente adquirió el portafolio denominado ("Azul") el cual se integra por 23 propiedades de tipo comercial a cambio de CBFIs.

c. Eventos relevantes

- i. Con fecha 13 de diciembre de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública de deuda en tres tramos hasta por un monto total con carácter de revolvente de \$25,000,000 autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), de los cuales se ejercieron \$8,500,000 al 31 de diciembre de 2013 (ver Nota 13).
- ii. Con fecha 16 de octubre de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre Fibra UNO, HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V. y HCM Comercial 7, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado ("Maine") que consta de lo siguiente: (i) fracción del inmueble identificado como "Terminal Intermodal de Guadalajara" de Ferrocarriles Nacionales de México, (ii) la Unidad Privativa UP/1 y Unidad Privativa UP/2 que consisten en dos naves industriales en régimen de condominio horizontal denominada "Parque Industrial Tecnológico III" ubicadas en el municipio de Tlaquepaque; Jalisco, (iv) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Casto del Río, en Irapuato, Guanajuato, (v) un Lote ubicado en el Parque Industrial San Francisco en el municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, (vi) un centro comercial conocido como Parte Uno ubicado en Mérida, Yucatán y (vii) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Parque Logístico Fracción II en San Luis Potosí, San Luis Potosí. El precio total por la transmisión de los inmuebles industriales asciende a la cantidad de 86.5 millones de dólares estadounidenses y el precio total por la transmisión del centro comercial asciende a la cantidad de \$439,500. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido y Fibra UNO ha realizado anticipos por \$311,000 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 9).

- iii. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Premier Inmobiliaria Cuatro, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 21.7 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido.
- iv. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y GP Bienes Inmuebles, S. A. de C. V., Desarrollos Integrales para la Edificación, S. A. de C. V., e Interchange Park Partners, Inc. Para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 253 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido.
- v. Con fecha 1 de julio de 2013, se celebró una oferta de compra entre Fibra UNO y Citicapital, S. A. de C. V. para adquirir la propiedad denominada (“Galerías Guadalajara”) ubicada en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido y Fibra UNO ha realizado anticipos por \$450,922 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 9).
- vi. Con fecha 14 de junio de 2013, Fibra UNO celebró el contrato de compra-venta de activos para adquirir el portafolio de nominado (“La Viga”) el cual consta de una propiedad y dos terrenos ubicados en la delegación Iztapalapa. El precio total por la transmisión del inmueble asciende a la cantidad de 33 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado anticipos por 10 millones de dólares estadounidenses y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión, el restante del precio se pagará contra la firma de las escrituras. (ver Nota 9).
- vii. Con fecha 11 de junio de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre Fibra UNO con Interindy, S. A. de C. V., Intersik, S. A. de C. V., Inmobiliaria Interpres, S. A. de C. V., Operadora Hotel Centro Histórico, S. de R. de C. V. para adquirir los derechos fideicomisarios del Fideicomiso que posee el Hotel Hilton Mexico City Reforma ubicado en el centro histórico de la Ciudad de Mexico. El monto de la transmisión asciende a 31.7 millones de dólares estadounidenses más un pago en especie por la cantidad de \$762,125 mediante la entrega de 21,775,000 CBFIs emitidos por Fibra UNO a un valor de \$35 cada uno.
- viii. En mayo de 2013, Fibra UNO adquirió la cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fiduciarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual participan junto con nosotros como fideicomitentes/fideicomisarios, Reichmann International y Grupo Farca (cada uno de ellos con un 25% de participación). La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente 164 millones de dólares estadounidenses, de los cuales hasta 100 millones de dólares estadounidenses serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios mencionados y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 metros se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 metros restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer trimestre de 2016. Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado pagos para el desarrollo de Torre Diana por 24.5 millones de dólares estadounidenses. (Ver Nota 9).
- ix. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente a un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2013.

3. Resumen de las principales políticas contables

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones en derechos fiduciarios que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2013	2012	
F1 Management	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO.
F1 Controladora de Activos	99.99%	-	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO.
Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación		Actividad
	2013	2012	
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Distrito Federal"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Distrito Federal"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	-	Arrendamiento de naves industriales

Entidad	Participación		Actividad
	2013	2012	
Fideicomiso 722/2006	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2012 “Parques Cuautitlán”	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2012 “Querétaro”	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2012	100%	-	Arrendamiento de naves industriales

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Las principales políticas contables seguidas por Fibra UNO son las siguientes:

d. ***Combinación de Negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Fideicomiso, menos los pasivos incurridos por el Fideicomiso con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Fideicomiso a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo

Efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banco Nacional Exterior, S. N. C. (“Bancomext”), Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”), BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple (“Bancomer”), Banco Mercantil del Norte, S. A., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”), Banco Inbursa, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (“Inbursa”) y GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. (“GE Real Estate México”) una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

Activos financieros FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de ‘otros ingresos y gastos’ en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12. Fibra UNO ha designado sus inversiones en como FVTPL.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

Fibra UNO da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra UNO de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra UNO, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 8.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra UNO ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrir.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando Fibra UNO tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.

- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

g. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas a su valor razonable a través de resultados.

h. ***Activos intangibles***

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en la combinación de negocios, es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

i. ***Costos por préstamos***

Fibra UNO aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

j. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que Fibra UNO será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

k. **Depósitos de los arrendatarios**

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

l. **Ingresos por arrendamiento**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

m. **Impuestos a la utilidad**

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

n. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

o. ***Estado de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra UNO y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3k, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos,

- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. ***Principales fuentes de incertidumbre en la estimación***

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2013 y 2012. La Administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. **Efectivo y efectivo restringido**

	2013	2012
Efectivo en bancos	\$ 789,675	\$ 318,683
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva para préstamos bancarios	<u>574,783</u>	<u>41,932</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</u>

6. Inversiones en valores

	2013	2012
Valores gubernamentales de negociación	\$ <u>723,976</u>	\$ <u>1,687,097</u>

7. Rentas por cobrar y otras

	2013	2012
Rentas por cobrar	\$ 523,909	\$ 157,761
Otras cuentas por cobrar	<u>208,539</u>	<u>1,010</u>
	\$ <u>732,448</u>	\$ <u>158,771</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2013 y 2012, Santander, representa el 7% y 13% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de cobranza. La reserva es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

8. Propiedades de inversión

<i>Valor razonable</i>	2013	2012
Inversión terminada	\$ 77,305,201	\$ 26,025,217
Inversión en proceso de construcción	9,834,517	1,150,281
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>1,766,000</u>	<u>2,677,957</u>
	\$ <u>88,905,718</u>	\$ <u>29,853,455</u>

	Tipo	Numero de propiedades	2013	2012
Saldos al inicio del período			\$ 29,853,455	\$ 11,090,134
Adquisiciones:				
Portafolio Apolo	Comercial	49	24,400,274	-
Portafolio G30	Mixto	30	10,865,473	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	4,820,737	-
Portafolio P8	Oficinas	8	2,411,500	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	1,633,150	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	580,075	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	514,852	-
Pace Industries	Industrial	1	226,728	-
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	195,018	-
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	177,500	-
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	50,000	-
Portafolio Morado	Mixto	16	1,620	11,636,376
Santander Rojo	Mixto	219	-	2,677,957
Portafolio Mex Fund Azul	Mixto	23	-	1,326,869
Lerma II	Industrial	1	-	426,402
Villa Hermosa	Comercial	1	9,315	273,024
Cuemanco	Comercial	1	-	658,869
Tlalnepantla	Industrial	1	-	457,897
Portafolio FUNO	Mixto	17	-	6,651
Construcción en proceso			8,684,236	1,150,281
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			<u>4,481,785</u>	<u>148,995</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 88,905,718</u>	<u>\$ 29,853,455</u>

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con sede en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial inversionista sobre su inversión, se obtiene dividiendo los ingresos que generan las propiedades después de costos fijos y costos variables por el valor total de la propiedad. Las tasas CAP utilizadas por Fibra UNO para los flujos de efectivo descontados van de 7.75% a 9.50% en uso comercial, de 8.00% a 9.00% en propiedades industriales y de 7.75% a 9.00% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$2,920,244 y \$830,000, respectivamente.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, es entre \$85 y \$2,500 en propiedades para uso comercial, entre \$38 y \$90 en propiedades industriales y de \$170 a \$510 para oficinas. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

- c. La tasa de descuento. Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 7.75% a 9.50% en uso comercial, de 8.00% a 9.00% en propiedades industriales, y de 7.75% a 9.00% en oficinas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- 1) La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo son reconocidas en el estado de utilidad integral consolidado bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”. En 2013, las cantidades incluidas en la ganancias por compra a precio de ganga, tal como está expuesto en la Nota 1 (b)(ii).
- (1) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La Administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

9. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2013	2012
Citicapital, S. A. de C. V.	\$ 450,922	\$ -
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	311,000	-
Reichmann International Management, S. A. de C. V	309,517	158,194
Otros	<u>136,113</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,207,552</u>	<u>\$ 158,194</u>

10. Inversión en asociadas

	% de participación	2013	2012
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ -
(1) Fibra UNO decidió registrar esta inversión a valor razonable a través de resultados, según lo permitido por las NIIF, dada la naturaleza de la inversión.			

11. Otros activos

	2013	2012
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ -
Honorarios de implementación	440,800	-
Otros activos	-	416
	<u>\$ 2,484,474</u>	<u>\$ 416</u>

12. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2013	2012
Activos financieros:		
Efectivo y efectivo restringido	\$ 1,364,458	\$ 360,615
Inversiones en valores	723,976	1,687,097
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	732,448	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609	11,278
Inversión en asociadas	2,032,073	-
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar	7,959,361	520,700
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	49,918
Préstamos	34,442,020	8,943,931
Depósitos de los arrendatarios	389,578	166,424

Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) y la razón de cobertura de servicio de deuda (denominada Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan al Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo de Fibra UNO establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34% y 30% y de 4.6 y 8.36 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días y a tasa London Inter Bank Offered Rate (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos bases hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$344 millones y \$89 millones, respectivamente.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2013	2012
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	74,548	35,747
Pasivos monetarios	<u>(746,209)</u>	<u>(441,132)</u>
Posición (corta)	<u>(671,661)</u>	<u>(405,385)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (8,775,385)</u>	<u>\$ (5,265,140)</u>

- b.

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	7 de marzo de 2014
Dólar estadounidense	<u>\$ 13.0652</u>	<u>\$ 12.9880</u>	<u>\$ 13.1476</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2013 Fibra UNO obtuvo 6 préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias y al 31 de diciembre de 2012, se obtuvo un préstamo en dólares, lo que resultó en un incremento en las cuentas por pagar en ambos años, mientras que también se adquirieron propiedades con contratos de arrendamiento denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$671,661 y \$405,385, respectivamente.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 30% y 32% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 28% y 33%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 709,399 de 4,949,403 metros cuadrados del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 14% de la superficie total rentable y aproximadamente el 15% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2013. Durante 2012, solo un inquilino ocupó 173,884 metros cuadrados de área rentable del portafolio que Fibra UNO, lo que representaba el 11% de la superficie total rentable y aproximadamente el 14% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principales ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar	\$ 7,959,361	\$ -	\$ -	\$ 7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	-	-	60,767
Préstamos	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347
Depósitos de los arrendatarios	-	225,955	163,623	389,578
	<u>\$ 15,580,310</u>	<u>\$ 25,244,222</u>	<u>\$ 9,746,521</u>	<u>\$ 50,571,053</u>
31 de diciembre de 2012				
Cuentas por pagar	\$ 520,700	\$ -	\$ -	\$ 520,700
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,918	-	-	49,918
Préstamos	782,134	8,846,591	815,206	10,443,931
Depósitos de los arrendatarios	-	13,314	153,110	166,424
	<u>\$ 1,352,752</u>	<u>\$ 8,859,905</u>	<u>\$ 968,316</u>	<u>\$ 11,180,973</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$7,719 millones y \$1,500 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente

Activos financieros/Pasivos financieros	Valor razonable al		Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave	Input(s) significativos no observables	Relación del input no observable con el valor razonable
	31/12/13	31/12/12				
Inversiones en valor gubernamentales	\$ 723,976	\$ 1,687,097	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.	-	-
Inversión en asociadas – Torre Mayor	\$ 2,032,073	\$ -	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados. Los flujos futuros son estimados basados en el rent roll, descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes que son reconocidos al porcentaje de participación en la inversión.	El riesgo de crédito de las contrapartes considerado en la tasa de descuento el 7.75%.	Si la tasa de descuento incrementa, el valor razonable disminuye; un efecto opuesto ocurre si la tasa de descuento disminuye.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
GE Real Estate México	\$ 10,678,256	\$ 8,578,817	\$ 7,781,721	\$ 7,414,525
Emisión de deuda	8,500,314	8,500,314	-	-
Deutsche Bank	3,266,300	3,266,300	-	-
Banco Mercantil del Norte	3,259,169	3,367,016	-	-
BBVA Bancomer	2,524,193	2,492,687	-	-
Banamex	2,457,448	2,439,820	-	-
Banco Inbursa	1,300,270	1,433,596	829,210	812,599
Bancomext	1,102,768	1,102,436	-	-
Met Life	403,302	441,855	-	-
Actinver	300,000	300,000	-	-
Santander	650,000	600,140	333,000	322,459
	<u>\$ 34,442,020</u>	<u>\$ 32,522,981</u>	<u>\$ 8,943,931</u>	<u>\$ 8,549,583</u>

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

13. Préstamos

	2013	2012
Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBFÍ's en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo por \$4,350,000 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años, (ii) Un Tramo por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años y (iii). Un Tramo por \$2,150,000 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión ("UDIs") con vencimiento a 15 años.	\$ 8,500,314	\$ -
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe a pagar en dólares asciende a 395.9 millones de dólares estadounidenses y 440.2 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,738,908 y \$2,064,625, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.20% y un tramo variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.52% y un tramo variable de TIIE más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. (4)	6,921,234	7,781,721
Con fecha el 18 de diciembre de 2013, Fibra uno firmó un contrato de crédito puente con Deutsche Bank AG, London Branch por 250 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 360 días. El préstamo devenga intereses a una tasa LIBOR más 250 puntos base.	3,266,300	-
Crédito simple con Banorte. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.70% al 1.85%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 25 de junio de 2020. (1)	3,259,169	-
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 19 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,112,008. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018. (3)	2,360,478	-
Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito puente con Bancomer por \$2,000,000 devenga intereses a una tasa TIIE más 60, 90 y 120 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 10 de septiembre de 2014.	2,000,000	-

	2013	2012
Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 5.2855%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de marzo de 2015. (1)	1,944,486	-
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 104.1 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,429. El crédito en dólares estadounidenses devengan intereses a una tasa LIBOR de 90 días más un spread del 3.85% al 4%, el plazo para liquidar la deuda en dólares será hasta 1 de julio de 2018, y el crédito en pesos devenga intereses a una tasa total TIIE a 29 días más un spread del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de enero de 2016. (2)	1,396,544	-
Crédito simple con Bancomext. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 84.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito en dólares estadounidenses y pesos devengan intereses a una tasa total del 4.89%. El plazo para liquidar la deuda será en 84 amortizaciones mensuales y una amortización final equivalente al 66.03% del monto dispuesto, finalizando el 3 de noviembre de 2020. (2)	1,102,768	-
Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. (“Inbursa”), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.	807,269	829,210
El 18 junio de 2013, Fibra UNO firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra UNO ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000 (este último fue liquidado el 31 de julio de 2013), respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 21 amortizaciones y 27 amortizaciones, respectivamente, iniciando el primer pago de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2012, respectivamente y finalizando en diciembre de 2018.	650,000	333,000

	2013	2012
Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 0.75% al 1.3%%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de enero de 2015. (1)	524,193	-
Crédito simple con Banamex. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 13.6 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$178,796. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020. (3)	512,963	-
Crédito simple con Inbursa. El crédito devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020. (3)	493,000	-
Crédito simple con Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Mifel (“Met Life”). El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023. (3)	403,302	-
Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.8 puntos porcentuales.	<u>300,000</u>	<u>-</u>
	34,442,020	8,943,931
A corto plazo	<u>(7,032,036)</u>	<u>(669,596)</u>
	27,409,984	8,274,335
Menos - costos de la transacción	<u>(139,594)</u>	<u>(18,988)</u>
A largo plazo	<u>\$ 27,270,390</u>	<u>\$ 8,255,347</u>

- (1) Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Apolo” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por Banorte, Banamex y Bancomer por un importe de \$5,795,039 (ver Nota 1a).
- (2) Con fecha 4 de noviembre de 2013, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Vermont” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México y Bancomext por un importe de \$2,306,757 (ver Nota 1a).

- (3) Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública y adicionalmente recibió en aportación al patrimonio de Fibra UNO el portafolio inmobiliario denominado “G-30” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México, Inbursa, Banamex y Met Life por un importe de \$3,874,728 (ver Nota 1a).
- (4) Con fecha 1 de agosto de 2012, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Morado” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México por un importe de \$8,282,338 (ver Nota 1a).

Con fecha 21 de octubre de 2013, Fibra UNO obtuvo un crédito puente de Santander por \$6,000,000 el cual se pagó con fecha 18 de diciembre de 2013, generando intereses por \$43,545 y una comisión por \$26,918.

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a los préstamos mencionados en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Con respecto al crédito de Santander, Fibra UNO contrataría una cobertura de tasa de interés durante un período de cinco años cubriendo los desembolsos totales del Tramo A. Esta cobertura aún no se ha obtenido pero existe un período de cura para cubrir esta obligación; sin embargo el préstamo será pagado en 2014 (ver Nota 22).
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2013 son:

2015	\$ 3,463,397
2016	8,490,810
2017	674,937
2018	1,438,840
2019	4,695,638
2020 y años posteriores	<u>8,646,362</u>
	<u>\$ 27,409,984</u>

14. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2013	2012
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 6,950,133	\$ 468,124
Proveedores	940,294	26,519
Gastos acumulados	228,120	18,279
Intereses por pagar	<u>68,934</u>	<u>26,057</u>
	<u>\$ 8,187,481</u>	<u>\$ 538,979</u>

15. Rentas cobradas por anticipado

En noviembre de 2013, Fibra UNO recibió de FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., el anticipo de 36 meses de renta, terminando en octubre de 2016, por un inmueble, los cuales serán amortizados en pagos iguales cada uno por un monto de \$285.

En mayo de 2012, Fibra UNO recibió de Santander el anticipo de cuatro meses de renta, los cuales serán amortizados en cuatro pagos iguales cada uno por un monto de \$22,981 al término de 11 meses de arrendamiento, por lo que en el mes 12 de renta será aplicado durante cada uno de los primeros 4 años de arrendamiento del inmueble.

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a \$103,445 y \$68,941, respectivamente.

16. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Fideicomiso No.1401 y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del F/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre Fibra UNO y otras partes relacionadas.

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;

	2013	2012
Fibra Uno Administración:		
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ <u>225,778</u>	\$ <u>104,818</u>
Honorarios de adquisición 3% (1)	\$ <u>769,830</u>	\$ <u>-</u>
Honorarios capitalizados 3% (1)	\$ <u>969,075</u>	\$ <u>384,101</u>
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	\$ <u>62,776</u>	\$ <u>29,602</u>
Jumbo Administración:		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ <u>131,200</u>	\$ <u>76,946</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	\$ <u>42,186</u>	\$ <u>30,400</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ <u>881,097</u>	\$ <u>544,778</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	\$ <u>321,401</u>	\$ <u>-</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ <u>1,734</u>	\$ <u>2,432</u>

- (1) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes más el Impuesto al Valor Agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (2) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios administrativos.
- (3) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (4) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (5) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

b. **Los saldos con partes relacionadas son:**

	2013	2012
Por cobrar:		
GICSA, S. A. de C. V.	\$ 18,391	\$ 11,278
Jumbo Administración	<u>107,218</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 125,609</u>	<u>\$ 11,278</u>
Por pagar:		
Fibra Uno Administración	\$ 56,250	\$ 35,970
Jumbo Administración	4,517	9,323
F2 Services	<u>-</u>	<u>4,625</u>
	<u>\$ 60,767</u>	<u>\$ 49,918</u>

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se muestran en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

17. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de patrimonio inicial	CBFI's emitidos	Total
<u>1</u>	<u>1,809,013,265</u>	<u>1,809,013,266</u>

- b. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente por un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes.
- d. Durante 2013 y como parte de la adquisición del Portafolio G-30 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 202,899,497 CBFIs a \$28.1004 por CBFi por un importe de \$5,701,557 y 33,802,435 CBFIs a \$28.0157 por CBFi por un importe de \$946,999.
- e. El 22 de marzo de 2012, Fibra UNO realizó su segunda oferta pública de 373,750,000 CBFIs por un importe de \$8,876,563 (\$23.75 por CBFi), incluyendo la opción de sobreasignación.
- f. El 14 de mayo de 2012, se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 44,618,997 CBFIs, más 1,338,670 CBFIs por comisiones asociadas a la compra.
- g. Durante 2012 y como parte de la adquisición del Portafolio Morado se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 471,353,109 CBFIs, de los cuales, se entregaron 130,028,444 CBFIs a \$24.6099 por CBFi por un importe de \$3,200,000 y quedando en tesorería 341,324,665 CBFIs los cuales no cuentan con derechos económicos ni corporativos
- h. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existían 1,809,013,266 y 842,282,890 CBFIs en circulación, respectivamente y con derechos económicos y corporativos, y al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen 524,056,406 y 471,353,109 CBFIs emitidos con ciertas restricciones.

Distribuciones-

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
11 de noviembre de 2013	\$ 814,771
23 de julio de 2013	738,256
9 de mayo de 2013	581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
Total al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 2,489,928</u>
18 de diciembre de 2012	\$ 340,677
17 de julio de 2012	252,685
23 de abril de 2012	156,103
14 de febrero de 2012	<u>155,884</u>
Total al 31 de diciembre de 2012	<u>\$ 905,349</u>

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 1,567,549,974 CBFIs y 742,964,258 CBFIs para 2013 y 2012, respectivamente, y la utilidad neta por CBFi diluida considera los eventos diluidos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 2,038,903,083 CBFIs y 956,075,930 CBFIs, respectivamente.

18. Otros (gastos) ingresos

	2013	2012
Gastos de adquisición de negocios (1)	\$ (1,491,323)	\$ -
Reembolso de servicios	<u>-</u>	<u>41,062</u>
	<u>\$ (1,491,323)</u>	<u>\$ 41,062</u>

- (1) El monto de los gastos incurridos representa la adquisición de Apolo, mencionado en la Nota 1b. Como esto fue una adquisición de un negocio, lo opuesto a una adquisición de activos como las transacciones mencionadas en la Nota 1, IFRSs requieren que estos costos sean gastos incurridos y no permite su capitalización como parte de la adquisición.

19. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, Fibra UNO ha distribuido \$2,489,928 y \$905,349, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y la Administración nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

20. Ingresos por arrendamiento

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 2,604,284	\$ 1,503,163	\$ 904,753	\$ 565,544	\$ 5,577,744
De uno a 5 años	6,547,813	3,449,487	2,688,155	1,090,064	13,775,519
Más de 5 años	<u>6,882,139</u>	<u>1,412,029</u>	<u>4,990,695</u>	<u>618,936</u>	<u>13,903,799</u>
	<u>\$16,034,236</u>	<u>\$ 6,364,679</u>	<u>\$ 8,583,603</u>	<u>\$ 2,274,544</u>	<u>\$ 33,257,062</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

21. Compromisos y contingencias

- Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas condiciones no se han cumplido, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.

- c. Con fecha 4 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$438,325. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 13 de febrero de 2014.
- d. Con fecha 23 de abril de 2013, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de “Fundación Fibra UNO”, para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México”, en la cual Fibra UNO aportará el 0.25% de sus ingresos y el asesor financiero \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, Fibra UNO y el Asesor Financiero no han realizado la aportación para constituir la Fundación.
- e. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$2,079,483 han sido ejercidos.

22. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. Durante febrero 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Hines México (también denominadas Maine), por un valor de \$86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.
- b. El 23 de enero de 2014 Fibra UNO emitió bajo el programa “Senior Notes” CBs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.
- c. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014 Fibra UNO realizó el pago de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
 - i. Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.
 - ii. Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente
 - iii. Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.
 - iv. Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
 - v. Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Actinver por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente
 - vi. Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.

- vii. Con fecha 5 de febrero de 2014 se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
- d. Durante enero de 2014 Fibra Uno cerró la compra de Centro Bancomer por un total de 125 millones de dólares estadounidenses, de los cuales se habían pagado 22.5 millones de dólares estadounidenses en 2013.

23. Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

IFRS 13 medición a valor razonable

Fibra UNO aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos*, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Entidad no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

a) *IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes*

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*

Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

b) IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de Fibra UNO (por ejemplo, las inversiones de Fibra UNO en documentos redimibles que actualmente se clasifican como inversiones disponibles para la venta tendrán que medirse a valor razonable al final de los periodos de reporte subsiguientes y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados). Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que Fibra UNO cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que Fibra UNO:

- obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

La Administración de Fibra UNO no estima que las modificaciones a entidades de inversión tendrán algún efecto sobre los estados financieros consolidados de Fibra UNO como entidad que no es una entidad de inversión.

La Administración de Fibra UNO no anticipa que las modificaciones a las entidades de inversión tendrán un efecto en los estados financieros consolidados y a que la Fibra UNO no califica como una entidad de inversión.

Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

La Administración de Fibra UNO estima que la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, no tendrá ningún efecto en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

24. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 7 de marzo de 2014, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas de Fibra UNO, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

* * * * *

**Mexico Retail Properties Fund I, S. de
R. L. de C. V.**

Estado combinado de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por el
período comprendido del 1 de enero al
17 de diciembre de 2013, e Informe de
los auditores independientes del 7 de
marzo de 2014

Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V.

**Informe de los auditores independientes y estado
combinado de propósito especial de ingresos y ciertos
gastos por el período comprendido del 1 de enero al 17
de diciembre de 2013**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	3
Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	4



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 489
Piso 6
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: + 52 (55) 5080 6000
Fax: + 52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V.

Hemos examinado el estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) de ciertas propiedades de Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V. (el Dueño) (las “Propiedades”) descritas en la Nota 1, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El Resumen Histórico ha sido preparado por la Administración de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración en relación con el Resumen Histórico

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico de conformidad con lo descrito en la Nota 2. Asimismo, la Administración es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación del Resumen Histórico libre de error material debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el Resumen Histórico adjunto basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el Resumen Histórico está libre de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el Resumen Histórico. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en el Resumen Históricos, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico por parte de las Propiedades, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Propiedades. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación del Resumen Histórico.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, el Resumen Histórico de las Propiedades descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, ha sido preparado, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

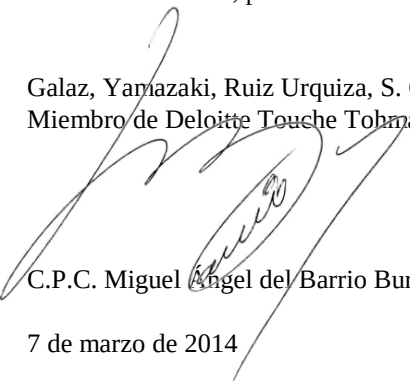
Párrafos de énfasis que no modifican nuestra opinión

Como se menciona en la Nota 2, el Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por el ejercicio presentado. El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Bases contables

Sin que ello implique salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 del Resumen Histórico adjunto en la que se describen las bases contables usadas por las Propiedades. El Resumen Histórico ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV") sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico, pudieran no ser apropiados para otra finalidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

7 de marzo de 2014

Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V.

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013
(En pesos)

	Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013
Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ 467,965,125
Mantenimiento	86,199,000
Impuesto predial	9,384,000
Seguros	2,509,000
Otros ingresos	<u>43,160,000</u>
Total de ingresos	609,217,125
Ciertos gastos:	
Gastos de operación y mantenimiento	128,463,250
Honorarios de administración	30,039,750
Impuesto predial	11,569,000
Seguros	<u>3,110,000</u>
Total ciertos gastos	<u>173,182,000</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 436,035,125</u>

Las notas adjuntas son parte del estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos.

Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V.

Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013
(En pesos)

1. Organización

Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V. (el Dueño), es el actual dueño de las 14 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las “Propiedades”). Las Propiedades se han posicionado en el mercado mexicano como propiedades participantes en el mercado inmobiliario, especializadas en propiedades comerciales, destinados al arrendamiento, con contratos a largo plazo.

Inmueble	Tipo	Ubicación
Pachuca	Comercial	Pachuca, Hidalgo
Parques Polanco	Comercial	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Poza Rica	Comercial	Poza Rica, Veracruz
Ixtapaluca	Comercial	Ixtapaluca, Estado de México
Centrika	Comercial	Monterrey, Nuevo León
Galerías Diana	Comercial	Acapulco, Guerrero
Juárez II Zaragoza	Comercial	Ciudad Juárez, Chihuahua
Coatzacoalcos	Comercial	Coatzacoalcos, Veracruz
Los Cabos	Comercial	San José, Baja California Sur
Ayotla	Comercial	Ayotla, Estado de México
Tulancingo	Comercial	Tulancingo, Hidalgo
Juárez I Panamericana	Comercial	Ciudad Juárez, Chihuahua
Tepejí del Río	Comercial	Tepejí del Río, Hidalgo
Culiacán	Comercial	Culiacán, Sinaloa

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y el Dueño realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

El estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México (“CNBV”) sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico pudiera no ser apropiados para otra finalidad.

Los ingresos y ciertos gastos se combinan ya que estos fueron generados por entidades legales que están bajo control común.

El Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, ni son representativos de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados.

El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación el Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 7 de marzo de 2014, fecha de autorización de éste Resumen Histórico.

En la preparación del Resumen Histórico adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos. Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en el Resumen Histórico como ingresos y gastos.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Impuesto predial** - Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- d. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- e. **Uso de estimaciones** - La preparación del Resumen Histórico, incluye ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valorar algunas de las partidas del estado de resultados combinado de propósito especial. Sin embargo, el resultado real puede diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- f. **Concentración de riesgo crediticio** - Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, aproximadamente el 10% de las cuentas por cobrar de las Propiedades estuvieron representadas por un cliente que expone a las Propiedades a una concentración de riesgo de crédito. Las Propiedades consideran que su riesgo de crédito potencial está adecuadamente cubierto por la reserva para cuentas de cobro dudoso.

3. Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo, en algunos casos, equivalentes de uno a dos meses de renta. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:
 - 1. Las arrendatarias pagaran dentro de los diez días naturales posteriores al requerimiento de las Propiedades, los gastos de consumo adicional de energía eléctrica y otros que tal funcionamiento origine. El importe de los gastos antes mencionados se dividirá entre la suma total de la superficie de los locales comerciales que funciones con calendario y horario especial y el cociente se multiplicará por la superficie de cada uno de los locales.
 - 2. Respetar y cumplir con el horario y calendario de funcionamiento de las Propiedades, así como todos los reglamentos.

3. Dar el mantenimiento necesario que requiera en sus conjunto a las Propiedades, para mantenerlas en óptimas condiciones y realizar todos los reemplazos y reparaciones que se requieran.
 4. No modificar el equipo, decoración, instalaciones y/o la distribución de la cancelería de las Propiedades.
 5. El predial y seguros correrán a cuenta de las arrendatarias, en algunos casos es absorbido por la arrendadora.
 6. Notificar de inmediato a la arrendadora respecto de cualquier daño a las Propiedades arrendadas, sean estructurales o no.
 7. No tener ni almacenar sustancias prohibidas, tóxicas, armas ni municiones en las Propiedades arrendadas ni en los cajones de estacionamiento.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 17 de diciembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre dos y siete años, es como sigue:

Año	Comercial
2014	\$ 491,429,770
2015	376,949,751
2016	262,127,740
2017	186,476,451
2018	120,897,528
2019 y años posteriores	<u>343,130,249</u>
	<u>\$ 1,781,011,489</u>

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones con partes relacionadas

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas por un importe de \$30,039,750.

5. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. El Dueño considera que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.

6. Autorización de los estados combinados de propósito especial.

El Resumen Histórico, fue autorizado para su emisión el 7 de marzo de 2014, por la Lic. Andrea González Chacón, Vicepresidente de Finanzas y Administración, y está sujeto a la aprobación de los Dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

7. Cédula de combinación

a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Resumen Histórico por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013.

	Pachuca	Parques Polanco	Poza Rica	Ixtapaluca	Centrika	Galerías Diana	Juárez II Zaragoza	Coatzacoalcos	Los Cabos	Ayotla	Tulancingo	Juárez I Panamericana
Ingresos por:												
Arrendamiento	\$ 60,144,000	\$ 59,631,000	\$ 60,069,000	\$ 48,008,000	\$49,869,000	\$ 44,728,000	\$ 41,235,000	\$ 24,635,000	\$ 22,062,000	\$ 18,558,000	\$ 15,766,000	\$ 12,810,000
Mantenimiento	10,385,000	7,631,000	11,262,000	11,525,000	11,768,000	6,822,000	10,322,000	2,885,000	3,688,000	4,061,000	3,066,000	716,000
Impuesto predial	837,000	1,524,000	529,000	2,119,000	605,000	86,000	1,513,000	288,000	215,000	533,000	224,000	367,000
Seguros	125,000	413,000	227,000	356,000	100,000	75,000	177,000	187,000	422,000	61,000	52,000	36,000
Otros ingresos	<u>7,691,000</u>	<u>4,871,000</u>	<u>6,959,000</u>	<u>4,622,000</u>	<u>4,327,000</u>	<u>4,109,000</u>	<u>4,871,000</u>	<u>1,715,000</u>	<u>689,000</u>	<u>1,127,000</u>	<u>1,538,000</u>	<u>14,000</u>
Total de ingresos	79,182,000	74,070,000	79,046,000	66,630,000	66,669,000	55,820,000	58,118,000	29,710,000	27,076,000	24,340,000	20,646,000	13,943,000
Ciertos gastos:												
Gastos de operación y mantenimiento	10,090,000	10,096,350	16,438,500	12,851,250	18,831,800	13,398,050	15,970,600	10,114,250	6,119,050	4,622,700	4,729,500	1,207,000
Honorarios de administración	3,911,000	3,606,650	3,914,500	3,207,750	3,298,200	2,782,950	2,821,400	1,461,750	1,321,950	1,187,300	1,018,500	677,000
Impuesto predial	819,000	4,019,000	129,000	1,943,000	602,000	96,000	1,548,000	308,000	181,000	627,000	245,000	617,000
Seguros	<u>345,000</u>	<u>461,000</u>	<u>312,000</u>	<u>276,000</u>	<u>262,000</u>	<u>353,000</u>	<u>291,000</u>	<u>255,000</u>	<u>153,000</u>	<u>102,000</u>	<u>118,000</u>	<u>62,000</u>
Total ciertos gastos	<u>15,165,000</u>	<u>18,183,000</u>	<u>20,794,000</u>	<u>18,278,000</u>	<u>22,994,000</u>	<u>16,630,000</u>	<u>20,631,000</u>	<u>12,139,000</u>	<u>7,775,000</u>	<u>6,539,000</u>	<u>6,111,000</u>	<u>2,563,000</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 64,017,000</u>	<u>\$ 55,887,000</u>	<u>\$ 58,252,000</u>	<u>\$ 48,352,000</u>	<u>\$ 43,675,000</u>	<u>\$ 39,190,000</u>	<u>\$ 37,487,000</u>	<u>\$ 17,571,000</u>	<u>\$ 19,301,000</u>	<u>\$ 17,801,000</u>	<u>\$ 14,535,000</u>	<u>\$ 11,380,000</u>

	Tepeji del Río	Culiacán	Ajuste periodos de gracia IFRS (1)	Total
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$11,296,000	\$ 2,625,000	\$(3,470,875)	467,965,125
Mantenimiento	2,063,000	5,000	-	86,199,000
Impuesto predial	455,000	89,000	-	9,384,000
Seguros	162,000	116,000	-	2,509,000
Otros ingresos	<u>627,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,160,000</u>
Total de ingresos	14,603,000	2,835,000	(3,470,875)	609,217,125
Ciertos gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	3,625,700	368,500	-	128,463,250
Honorarios de administración	699,300	131,500	-	30,039,750
Impuesto predial	366,000	69,000	-	11,569,000
Seguros	<u>96,000</u>	<u>24,000</u>	<u>-</u>	<u>3,110,000</u>
Total ciertos gastos	<u>4,787,000</u>	<u>593,000</u>	<u>-</u>	<u>173,182,000</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 9,816,000</u>	<u>\$ 2,242,000</u>	<u>\$(3,470,875)</u>	<u>\$ 436,035,125</u>

(1) Ajuste correspondiente al reconocimiento de los ingresos por arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, el monto del ajuste se presenta en la cédula de combinación de forma global y no por Propiedad.

* * * * *

**Mexico Retail Properties Venture II,
LP**

Estados combinados de propósito
especial de ingresos y ciertos gastos por
el período comprendido del 1 de enero
al 17 de diciembre de 2013, e Informe
de los auditores independientes del 7 de
marzo de 2014

Mexico Retail Properties Venture II, LP

**Informe de los auditores independientes y estado
combinado de propósito especial de ingresos y ciertos
gastos por el período comprendido del 1 de enero al 17
de diciembre de 2013**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	3
Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	4

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Mexico Retail Properties Venture II, LP

Hemos examinado el estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) de ciertas propiedades de Mexico Retail Properties Venture III, L P (el Dueño) (las “Propiedades”) descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El Resumen Histórico ha sido preparado por la Administración de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración en relación con el Resumen Histórico

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico de conformidad con lo descrito en la Nota 2. Asimismo, la Administración es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación del Resumen Histórico libres de error material debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el Resumen Histórico adjunto basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el Resumen Histórico está libre de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el Resumen Histórico. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en el Resumen Histórico, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico por parte de las Propiedades, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Propiedades. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación del Resumen Histórico.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

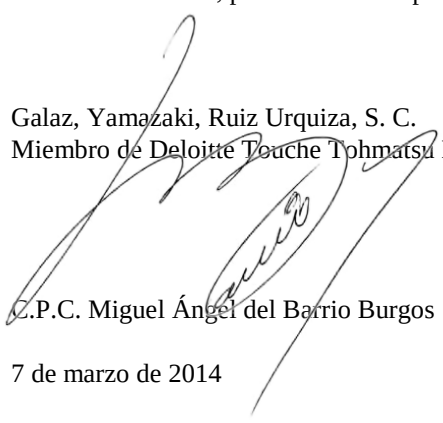
En nuestra opinión, el Resumen Histórico de las Propiedades descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, ha sido preparado, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Párrafos de énfasis que no modifican nuestra opinión

Como se menciona en la Nota 2, el Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni son representativos de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados. El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Bases contables

Sin que ello implique salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 del Resumen Histórico adjunto en la que se describen las bases contables usadas por las Propiedades. El Resumen Histórico ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV") sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia los Resumen Histórico, pudieran no ser apropiados para otra finalidad.



Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

7 de marzo de 2014

Mexico Retail Properties Venture II, LP

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013
(En pesos)

	Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013
Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ 181,265,800
Mantenimiento	17,488,000
Impuesto predial	996,000
Seguros	1,000
Otros ingresos	<u>10,758,000</u>
Total de ingresos	210,508,800
Ciertos gastos:	
Gastos de operación y mantenimiento	30,388,110
Honorarios de administración	6,313,890
Impuesto predial	3,253,000
Seguros	<u>461,000</u>
Total ciertos gastos	<u>40,416,000</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 170,092,800</u>

Las notas adjuntas son parte del estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos.

Mexico Retail Properties Venture II, LP

Notas al estado combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013

(En pesos)

1. Organización

Mexico Retail Properties Venture II, LP (el Dueño), es el actual dueño de las 7 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las “Propiedades”). Las Propiedades se han posicionado en el mercado mexicano como propiedades participantes en el mercado inmobiliario, especializadas en propiedades comerciales, destinados al arrendamiento, con contratos a largo plazo.

Inmueble	Tipo	Ubicación
Chihuahua	Comercial	Chihuahua, Chihuahua
Interlomas	Comercial	Huixquilucan, Estado de México
Las Pintas	Comercial	Tlaquepaque, Jalisco
Manzanillo I	Comercial	Manzanillo, Colima
Manzanillo II	Comercial	Manzanillo, Colima
Mariano Otero	Comercial	Zapopan, Jalisco
Chilpancingo	Comercial	Chilpancingo, Guerrero

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y el Dueño realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

El estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México (“CNBV”) sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia los Resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otra finalidad.

Los ingresos y ciertos gastos se combinan ya que estos fueron generados por entidades legales que están bajo control común.

El Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados.

El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación el Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 7 de marzo de 2014, fecha de autorización de este Resumen Histórico.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos. Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en el Resumen Histórico como ingresos y gastos.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Impuesto predial** - Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- d. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- e. **Uso de estimaciones** - La preparación del Resumen Histórico, incluyen ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados de resultados combinados de propósito especial. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- f. **Concentración de riesgo crediticio** - Por el periodo comprendido del 1 al 17 de diciembre de 2013, aproximadamente el 10% de las cuentas por cobrar de las Propiedades estuvieron representadas por un cliente que expone a las Propiedades a una concentración de riesgo de crédito. Las Propiedades consideran que su riesgo de crédito potencial está adecuadamente cubierto por la reserva para cuentas de cobro dudoso.

3. Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo, en algunos casos, equivalentes a dos meses de renta. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:
 - 1. Las arrendatarias pagaran dentro de los diez días naturales posteriores al requerimiento de las Propiedades, los gastos de consumo adicional de energía eléctrica y otros que tal funcionamiento origine. El importe de los gastos antes mencionados se dividirá entre la suma total de la superficie de los locales comerciales que funciones con calendario y horario especial y el cociente se multiplicará por la superficie de cada uno de los locales.
 - 2. Respetar y cumplir con el horario y calendario de funcionamiento de las Propiedades, así como todos los reglamentos.

3. Dar el mantenimiento necesario que requiera en sus conjunto a las Propiedades, para mantenerlas en óptimas condiciones y realizar todos los reemplazos y reparaciones que se requieran.
 4. No modificar el equipo, decoración, instalaciones y/o la distribución de la cancelería de las Propiedades.
 5. El predial y seguros correrán a cuenta de las arrendatarias, en algunos casos es absorbido por la arrendadora.
 6. Notificar de inmediato a la arrendadora respecto de cualquier daño a las Propiedades arrendadas, sean estructurales o no.
 7. No tener ni almacenar sustancias prohibidas, tóxicas, armas ni municiones en las Propiedades arrendadas ni en los cajones de estacionamiento.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 17 de diciembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre dos y siete años, es como sigue:

Año	Comercial
2014	\$ 163,846,126
2015	139,784,523
2016	121,060,634
2017	113,471,024
2018	106,735,706
2019 y años posteriores	<u>787,640,622</u>
	<u>\$ 1,432,538,635</u>

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones con partes relacionadas

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas por un importe de \$6,313,890.

5. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los Dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.

6. Autorización del estado combinado de propósito especial.

El Resumen Histórico, fueron autorizados para su emisión el 7 de marzo de 2014, por la Lic. Andrea González Chacón, Vicepresidente de Finanzas y Administración, y está sujeto a la aprobación del Dueño de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

7. Cédula de combinación

a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Resumen Histórico por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013.

	Chihuahua	Interlomas	Las Pintas	Manzanillo I	Manzanillo II	Mariano Otero	Chilpancingo	Ajuste periodos de gracia IFRS	Total
Ingresos por:									
Arrendamiento	\$ 97,355,000	\$ 45,319,000	\$ 8,162,000	\$ 8,048,000	\$ 7,895,000	\$ 7,726,000	\$ 7,712,000	\$ (951,200)	\$ 181,265,800
Mantenimiento	16,290,000	-	1,198,000	-	-	-	-	-	17,488,000
Impuesto predial	15,000	400,000	79,000	120,000	288,000	70,000	24,000	-	996,000
Seguros	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,000
Otros ingresos	<u>10,578,000</u>	<u>-</u>	<u>128,000</u>	<u>-</u>	<u>52,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,758,000</u>
Total de ingresos	124,238,000	45,719,000	9,568,000	8,168,000	8,235,000	7,796,000	7,736,000	(951,200)	210,508,800
Ciertos gastos:									
Gastos de operación y mantenimiento	24,882,310	2,284,430	1,253,360	462,560	464,590	490,220	550,640	-	30,388,110
Honorarios de administración	3,726,690	1,359,570	284,640	241,440	238,410	231,780	231,360	-	6,313,890
Impuesto predial	920,000	1,840,000	77,000	118,000	201,000	70,000	27,000	-	3,253,000
Seguros	<u>320,000</u>	<u>67,000</u>	<u>20,000</u>	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>	<u>22,000</u>	<u>6,000</u>	<u>-</u>	<u>461,000</u>
Total ciertos gastos	<u>29,849,000</u>	<u>5,551,000</u>	<u>1,635,000</u>	<u>835,000</u>	<u>917,000</u>	<u>814,000</u>	<u>815,000</u>	<u>-</u>	<u>40,416,000</u>
Total ciertos gastos	<u>\$ 94,389,000</u>	<u>\$ 40,168,000</u>	<u>\$ 7,933,000</u>	<u>\$ 7,333,000</u>	<u>\$ 7,318,000</u>	<u>\$ 6,982,000</u>	<u>\$ 6,921,000</u>	<u>\$ (951,200)</u>	<u>\$ 170,092,800</u>

(1) Ajuste correspondiente al reconocimiento de los ingresos por arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, el monto del ajuste se presenta en la cédula de combinación de forma global y no por Propiedad.

* * * * *

**Mexico Retail Properties Venture III,
LP**

Estado combinado de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por el
período comprendido del 1 de enero al
17 de diciembre de 2013, e Informe de
los auditores independientes del 7 de
marzo de 2014

Mexico Retail Properties Venture III, LP

**Informe de los auditores independientes y estado
combinado de propósito especial de ingresos y ciertos
gastos por el período comprendido del 1 de enero al 17
de diciembre de 2013**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	3
Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	4

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Mexico Retail Properties Venture III, LP

Hemos examinado el estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) de ciertas propiedades de Mexico Retail Properties Venture III, L P (el Dueño) (las “Propiedades”) descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El Resumen Histórico ha sido preparado por la Administración de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración en relación con el Resumen Histórico

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico de conformidad con lo descrito en la Nota 2. Asimismo, la Administración es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación del Resumen Histórico libre de error material debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el Resumen Histórico adjunto basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el Resumen Histórico está libre de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el Resumen Histórico. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en el Resumen Histórico, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico por parte de las Propiedades, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Propiedades. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación del Resumen Histórico.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

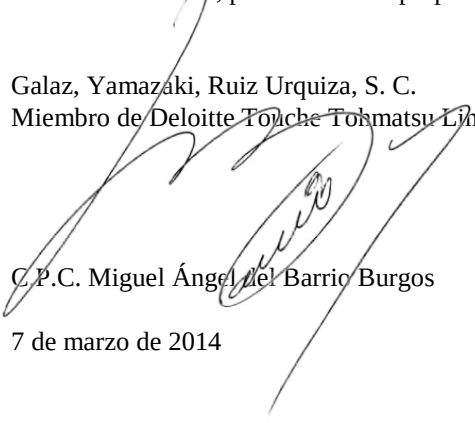
En nuestra opinión, el Resumen Histórico de las Propiedades descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, ha sido preparado, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Párrafos de énfasis que no modifican nuestra opinión

Como se menciona en la Nota 2, el Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni son representativos de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados. El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Bases contables

Sin que ello implique salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 del Resumen Histórico adjunto en la que se describen las bases contables usadas por las Propiedades. El Resumen Histórico ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV") sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico, pudiera no ser apropiado para otra finalidad.



Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

7 de marzo de 2014

Mexico Retail Properties Venture III, LP

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero a 17 de diciembre de 2013
(En pesos)

	Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013
Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ 529,211,000
Mantenimiento	61,302,000
Impuesto predial	8,275,000
Seguros	527,000
Otros ingresos	<u>43,851,000</u>
Total de ingresos	643,166,000
Ciertos gastos:	
Gastos de operación y mantenimiento	106,688,380
Honorarios de administración	19,387,620
Impuesto predial	10,859,000
Seguros	<u>1,231,000</u>
Total ciertos gastos	<u>138,166,000</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 505,000,000</u>

Las notas adjuntas son parte del estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos.

Mexico Retail Properties Venture III, LP

Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013

(En pesos)

1. Organización

Mexico Retail Properties Venture III, LP (los Dueños), son los actuales dueños de las 21 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las “Propiedades”). Las Propiedades se han posicionado en el mercado mexicano como propiedades participantes en el mercado inmobiliario, especializadas en propiedades comerciales, destinados al arrendamiento, con contratos a largo plazo.

Inmueble	Tipo	Ubicación
Monterrey	Comercial	San Pedro Garza Garcia, Nuevo León
Patria	Comercial	Zapopan, Jalisco
Texcoco	Comercial	Texcoco, Estado de México
Tlaxcala	Comercial	Tlaxcala, Tlaxcala
Cuautitlán	Comercial	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
Ecatepec	Comercial	Ecatepec, Estado de México
Huehuetoca	Comercial	Huehuetoca, Estado de México
Guaymas	Comercial	Guaymas, Sonora
Tuxpan	Comercial	Tuxpan, Veracruz
Guadalajara	Comercial	Zapopan, Jalisco
Universidad	Comercial	Benito Juárez, Distrito Federal
Xalapa	Comercial	Xalapa, Veracruz
Chimalhuacán	Comercial	Chimalhuacán, Estado de México
Tejería	Comercial	Veracruz, Veracruz
Valles	Comercial	Ciudad Valles, San Luis Potosí
Ciudad Obregón	Comercial	Ciudad Obregón, Sonora
Iguala	Comercial	Iguala, Guerrero
Culiacán	Comercial	Culiacán, Sinaloa
Aguascalientes	Comercial	Aguascalientes, Aguascalientes
Río Blanco	Comercial	Río Blanco, Veracruz
Salamanca	Comercial	Salamanca, Guanajuato

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y el Dueño realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

El estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México (“CNBV”) sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico pudiera no ser apropiados para otra finalidad.

Los ingresos y ciertos gastos se combinan ya que estos fueron generados por entidades legales que están bajo control común.

El Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por el ejercicio presentado.

El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación el Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 7 de marzo de 2014, fecha de autorización de este Resumen Histórico.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos. Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en el Resumen Histórico como ingresos y gastos.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Impuesto predial** - Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- d. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- e. **Uso de estimaciones** - La preparación del Resumen Histórico, incluye ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valorar algunas de las partidas del estado de resultados combinado de propósito especial. Sin embargo, el resultado real puede diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- f. **Concentración de riesgo crediticio** - Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, aproximadamente el 10% de las cuentas por cobrar de las Propiedades estuvieron representadas por un cliente que expone a las Propiedades a una concentración de riesgo de crédito. Las Propiedades consideran que su riesgo de crédito potencial está adecuadamente cubierto por la reserva para cuentas de cobro dudoso.

3. Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo, en algunos casos, equivalentes a dos meses de renta. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:

1. Las arrendatarias pagaran dentro de los diez días naturales posteriores al requerimiento de las Propiedades, los gastos de consumo adicional de energía eléctrica y otros que tal funcionamiento origine. El importe de los gastos antes mencionados se dividirá entre la suma total de la superficie de los locales comerciales que funciones con calendario y horario especial y el cociente se multiplicará por la superficie de cada uno de los locales.
 2. Respetar y cumplir con el horario y calendario de funcionamiento de las Propiedades, así como todos los reglamentos.
 3. Dar el mantenimiento necesario que requiera en sus conjunto a las Propiedades, para mantenerlas en óptimas condiciones y realizar todos los reemplazos y reparaciones que se requieran.
 4. No modificar el equipo, decoración, instalaciones y/o la distribución de la cancelería de las Propiedades.
 5. El predial y seguros correrán a cuenta de las arrendatarias, en algunos casos es absorbido por la arrendadora.
 6. Notificar de inmediato a la arrendadora respecto de cualquier daño a las Propiedades arrendadas, sean estructurales o no.
 7. No tener ni almacenar sustancias prohibidas, tóxicas, armas ni municiones en las Propiedades arrendadas ni en los cajones de estacionamiento.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 17 de diciembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre dos y siete años, es como sigue:

Año	Comercial
2014	\$ 878,020,583
2015	854,692,522
2016	823,375,405
2017	784,928,326
2018	730,770,719
2019 y años posteriores	<u>4,157,863,730</u>
	<u>\$ 8,229,651,285</u>

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4 . **Transacciones** con partes relacionadas

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas por un importe de \$19,387,620.

5. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. El Dueño considera que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.

6. Autorización de los estados combinados de propósito especial.

El Resumen Histórico, fue autorizado para su emisión el 7 de marzo de 2014, por la Lic. Andrea González Chacón, Vicepresidente de Finanzas y Administración, y está sujeto a la aprobación del Dueño de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

7. Cédula de combinación

- a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Resumen Histórico por el periodo comprendido del 1 de enero al 17 de diciembre de 2013.

	Monterrey	Patria	Texcoco	Tlaxcala	Cuautitlán	Ecatepec	Huehuetoca	Universidad	Guaymas	Tuxpan	Guadalajara	Xalapa
Ingresos por:												
Arrendamiento	\$ 86,946,000	\$ 81,446,000	\$ 69,199,000	\$ 48,416,000	\$ 32,412,000	\$ 29,806,000	\$ 24,548,000	\$ 23,901,000	\$ 20,431,000	\$ 18,907,000	\$ 18,001,000	\$ 14,490,000
Mantenimiento	5,204,000	7,464,000	11,393,000	7,662,000	3,543,000	1,848,000	4,485,000	2,555,000	3,258,000	2,233,000	2,432,000	2,348,000
Impuesto predial	1,217,000	2,215,000	1,491,000	431,000	269,000	242,000	134,000	139,000	235,000	109,000	550,000	309,000
Seguros	8,000	140,000	115,000	15,000	25,000	43,000	42,000	46,000	3,000	-	13,000	13,000
Otros ingresos	<u>510,000</u>	<u>4,159,000</u>	<u>6,388,000</u>	<u>5,203,000</u>	<u>1,473,000</u>	<u>786,000</u>	<u>2,367,000</u>	<u>18,721,000</u>	<u>218,000</u>	<u>298,000</u>	<u>686,000</u>	<u>945,000</u>
Total de ingresos	93,885,000	95,424,000	88,586,000	61,727,000	37,722,000	32,725,000	31,576,000	45,362,000	24,145,000	21,547,000	21,682,000	18,105,000
Ciertos gastos:												
Gastos de operación y mantenimiento	8,817,200	13,990,930	17,323,600	10,885,570	5,712,160	5,812,800	7,720,000	13,409,690	3,843,790	2,712,860	2,747,430	2,947,510
Honorarios de administración	2,779,800	2,792,070	2,609,400	1,838,430	1,122,840	973,200	942,000	1,355,310	717,210	643,140	633,570	533,490
Impuesto predial	1,910,000	1,188,000	1,549,000	369,000	757,000	467,000	395,000	2,500,000	214,000	55,000	488,000	111,000
Seguros	<u>42,000</u>	<u>86,000</u>	<u>242,000</u>	<u>132,000</u>	<u>72,000</u>	<u>78,000</u>	<u>91,000</u>	<u>220,000</u>	<u>28,000</u>	<u>40,000</u>	<u>24,000</u>	<u>25,000</u>
Total ciertos gastos	<u>13,549,000</u>	<u>18,057,000</u>	<u>21,724,000</u>	<u>13,225,000</u>	<u>7,664,000</u>	<u>7,331,000</u>	<u>9,148,000</u>	<u>17,485,000</u>	<u>4,803,000</u>	<u>3,451,000</u>	<u>3,893,000</u>	<u>3,617,000</u>
Total ciertos gastos	\$ 80,336,000	\$ 77,367,000	\$ 66,862,000	\$ 48,502,000	\$ 30,058,000	\$ 25,394,000	\$ 22,428,000	\$ 27,877,000	\$ 19,342,000	\$ 18,096,000	\$ 17,789,000	\$ 14,488,000
										Ajuste por periodos de gracia IFRS (1)	Total	
Ingresos por:												
Arrendamiento	\$ 11,863,000	\$ 11,243,000	\$ 7,532,000	\$ 7,741,000	\$ 7,462,000	\$ 7,507,000	\$ 6,805,000	\$ 6,288,000	\$ 6,157,000	\$ (11,890,000)	\$ 529,211,000	
Mantenimiento	181,000	2,444,000	-	824,000	-	2,209,000	1,219,000	-	-	-	61,302,000	
Impuesto predial	237,000	74,000	206,000	82,000	164,000	64,000	24,000	12,000	71,000	-	8,275,000	
Seguros	-	21,000	-	1,000	-	2,000	40,000	-	-	-	527,000	
Otros ingresos	<u>-</u>	<u>972,000</u>	<u>-</u>	<u>163,000</u>	<u>251,000</u>	<u>146,000</u>	<u>565,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,851,000</u>	
Total de ingresos	12,281,000	14,754,000	7,738,000	8,811,000	7,877,000	9,928,000	8,653,000	6,300,000	6,228,000	(11,890,000)	643,166,000	
Ciertos gastos:												
Gastos de operación y mantenimiento	592,680	2,708,230	425,040	2,049,160	380,610	2,121,140	1,834,330	341,360	312,290	-	106,688,380	
Honorarios de administración	361,320	439,770	225,960	261,840	231,390	295,860	257,670	188,640	184,710	-	19,387,620	
Impuesto predial	265,000	27,000	19,000	166,000	226,000	44,000	39,000	11,000	59,000	-	10,859,000	
Seguros	<u>8,000</u>	<u>21,000</u>	<u>12,000</u>	<u>27,000</u>	<u>11,000</u>	<u>16,000</u>	<u>41,000</u>	<u>8,000</u>	<u>7,000</u>	<u>-</u>	<u>1,231,000</u>	
Total ciertos gastos	<u>1,227,000</u>	<u>3,196,000</u>	<u>682,000</u>	<u>2,504,000</u>	<u>849,000</u>	<u>2,477,000</u>	<u>2,172,000</u>	<u>549,000</u>	<u>563,000</u>	<u>-</u>	<u>138,166,000</u>	
Ingresos en exceso a ciertos gastos	\$ 11,054,000	\$ 11,558,000	\$ 7,056,000	\$ 6,307,000	\$ 7,028,000	\$ 7,451,000	\$ 6,481,000	\$ 5,751,000	\$ 5,665,000	\$ (11,890,000)	\$ 505,000,000	

(1) Ajuste correspondiente al reconocimiento de los ingresos por arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, el monto del ajuste se presenta en la cédula de combinación de forma global y no por Propiedad.

* * * * *

Combinado de Propiedades

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 7 de marzo de 2014

Combinado de Propiedades

Informe de los auditores independientes y estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	3
Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	4

Informe de los auditores independientes a los Dueños de las Propiedades

Hemos examinado el estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) de ciertas propiedades descritas en la Nota 1, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El Resumen Histórico ha sido preparado por la Administración de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración en relación con el Resumen Histórico

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico de conformidad con lo descrito en la Nota 2. Asimismo, la Administración es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación del Resumen Histórico libre de error material debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el Resumen Histórico adjunto basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el Resumen Histórico está libre de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el Resumen Histórico. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en el Resumen Histórico, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico por parte de las Propiedades, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Propiedades. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación del Resumen Histórico.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

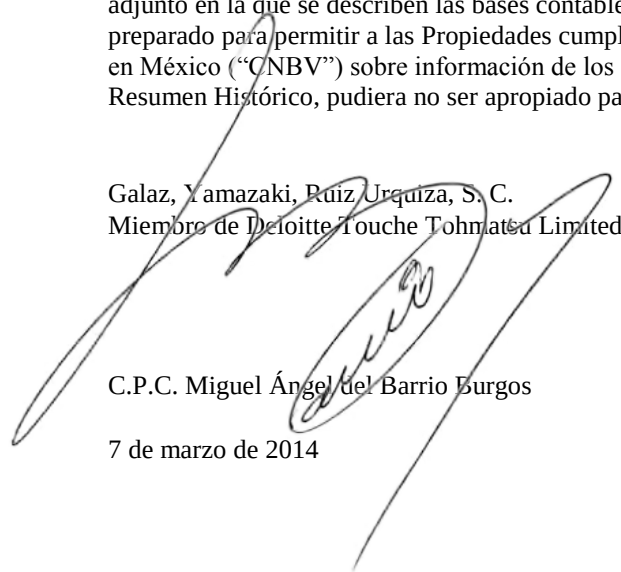
En nuestra opinión, el Resumen Histórico de las Propiedades descritas en la Nota 1, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, ha sido preparado, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Párrafos de énfasis que no modifican nuestra opinión

Como se menciona en la Nota 2, el Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados. El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Bases contables

Sin que ello implique salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 del Resumen Histórico adjunto en la que se describen las bases contables usadas por las Propiedades. El Resumen Histórico ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV") sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico, pudiera no ser apropiado para otra finalidad.



Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

7 de marzo de 2014

Combinado de Propiedades

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013
(En pesos)

	Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013
Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ \$187,603,615
Impuesto predial	2,607,504
Seguros	<u>1,232,232</u>
Total de ingresos	191,443,351
Ciertos gastos:	
Gastos de operación y mantenimiento	6,219,335
Impuesto predial	2,920,641
Seguros	<u>1,503,645</u>
Total ciertos gastos	<u>10,643,621</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 180,799,730</u>

Las notas adjuntas son parte del estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos.

Combinado de Propiedades

Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de diciembre de 2013

(En pesos)

1. Organización

FW Industrial Portfolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V. y FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V. (los Dueños), son los actuales dueños de las 20 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las “Propiedades”). Las Propiedades se han posicionado en el mercado mexicano como propiedades participantes en el mercado inmobiliario, especializadas en naves industriales, destinadas al arrendamiento, con contratos a largo plazo.

Inmueble	Código	Tipo	Ubicación
Finsa XVI	05AB11	Industrial	Cienega de Flores, Nuevo León
Finsa I	21AB01	Industrial	Durango, Durango
Finsa II	09AB02	Industrial	Ciudad Victoria, Tamaulipas
Finsa XI	11AM03	Industrial	Ramos Arizpe, Coahuila
Finsa XV	03AB10	Industrial	Nuevo Laredo, Tamaulipas
Finsa XV	05AB10	Industrial	Apodaca, Nuevo León
Finsa I	10AB01	Industrial	Ciudad Juárez, Chihuahua
Finsa IX	05AB06	Industrial	Apodaca, Nuevo León
JCI	06AB09	Industrial	Cuatlancingo, Puebla
Finsa VI-II	01AB13	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XIV	05AB09	Industrial	Apodaca, Nuevo León
Finsa XXIII	01AB17	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa X	04AB04	Industrial	Reynosa, Tamaulipas
Finsa I	11AB01	Industrial	Ramos Arizpe, Coahuila
Finsa XXXI	06AB08	Industrial	Cuatlancingo, Puebla
Finsa XXIV	01AB18	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XXV	06AM09	Industrial	Cuatlancingo, Puebla
Finsa XXVI	06AM10	Industrial	Cuatlancingo, Puebla
Finsa XII-I	11AM04	Industrial	Ramos Arizpe, Coahuila
Finsa VI	01AB02	Industrial	Matamoros, Tamaulipas

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y los Dueños realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

El estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México (“CNBV”) sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico pudiera no ser apropiados para otra finalidad.

Los ingresos y ciertos gastos se combinan ya que estos fueron generados por entidades legales que están bajo control común.

El Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados.

El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 7 de marzo de 2014, fecha de autorización de este Resumen Histórico.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos. Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en los Resúmenes Históricos como ingresos y gastos.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Impuesto predial** - Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos. En algunos casos que el contrato de arrendamiento la Arrendadora (La Entidad) se obliga a pagar por su cuenta el Impuesto Predial.
- d. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- e. **Uso de estimaciones** - La preparación del Resumen Histórico, incluyen ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados de resultados combinados de propósito especial. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

3. Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo, en algunos casos, equivalentes a dos meses de renta. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:

1. La arrendataria mantendrá y llevará a cabo, bajo su propio costo y gasto, todas las reparaciones no estructurales, incluyendo al exterior del edificio, e incluyendo mantener los techos, canales y tubos de desagüe limpios, la pintura interior del edificio, todos los sistemas eléctricos, hidráulicos y de aire acondicionado y el aislante del edificio, desde la fecha de inicio y hasta su desocupación y entrega a la arrendadora a su entera satisfacción.
 2. La arrendataria participará en el Comité Técnico y de Mantenimiento y se sujetará al reglamento de operación del Parque Industrial.
 3. El impuesto predial de la propiedad arrendada será cubierto por la arrendataria; y cualesquiera otros impuestos causados por la propiedad arrendada o este arrendamiento deberán ser cubiertos por la parte a quien la Legislación le imponga dicha obligación.
 4. La arrendadora manifiesta que la factibilidad para los servicios de electricidad, líneas telefónicas, agua y drenaje se encuentra generalmente disponibles en la propiedad arrendada y las líneas de servicios públicos están instaladas en el límite del terreno. Las partes adicionalmente convienen que la arrendataria será la responsable de los pagos, a su propia costa y gasto, por el consumo y la contratación de los mismos.
 5. La arrendataria utilizará la propiedad arrendada únicamente para la manufactura, re manufactura, procesos de ensamble, almacenaje y oficinas y para las operaciones de industria ligera y mediana en general no contaminante, y deberá cumplir con la Legislación Aplicable para conservar el uso pacífico de la propiedad arrendada.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 3 de noviembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y veinte años, es como sigue:

Año	Industrial (Dólares estadounidenses)	Industrial (Pesos)
2014	16,341,779	\$ 212,552,617
2015	14,826,616	192,845,346
2016	12,265,583	159,534,758
2017	11,280,473	146,721,728
2018	10,029,617	130,452,219
2019 y años posteriores	<u>27,948,050</u>	<u>363,511,902</u>
	<u>92,692,118</u>	<u>\$ 1,205,618,570</u>

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones en moneda extranjera

	2013
Dólares estadounidenses:	
Ingresos por arrendamiento	<u>12,689,797</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 161,725,116</u>

- a. Los tipos de cambio promedios, en pesos, vigentes a la fecha del estado combinado y a la fecha del informe del auditor, fueron como sigue:

	Tipo de cambio promedio al 3 de noviembre de 2013	Tipo de cambio 3 de noviembre de 2013	Tipo de cambio 7 de marzo de 2014
Dólar estadounidense, bancario	\$ <u>12.7445</u>	\$ <u>13.0067</u>	\$ <u>13.1476</u>

5. Transacciones con partes relacionadas

Por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los gastos de operación, por un importe de \$5,628,122.

6. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los Dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades. A la fecha de este informe, no se tenía conocimiento de la existencia de algún proceso legal.

7. Autorización del estado combinado de propósito especial.

El Resumen Histórico, fue autorizado para su emisión el 7 de marzo de 2014, por el L.C. Pablo Arriaga, Director de Finanzas, y está sujeto a la aprobación de los Dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

8. Cédula de combinación

a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Resumen Histórico por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013.

	Finsa XVI 05AB11	Finsa I 21AB01	Finsa II 09AB02	Finsa XI 11AM03	Finsa XV 03AB10	Finsa XV 05AB10	Finsa I 10AB01	Finsa IX 05AB06	JCI 06AB09	Finsa VI-II 01AB13	Finsa XIV 05AB09	Finsa XXIII 01AB17	Finsa X 04AB04
Ingresos por:													
Arrendamiento	\$ 19,611,448	\$ 16,619,426	\$ 15,348,963	\$ 13,606,013	\$ 12,163,453	\$ 11,352,585	\$ 10,904,639	\$ 10,741,061	\$ 10,509,790	\$ 9,267,468	\$ 9,236,664	\$ 7,662,890	\$ 7,444,023
Impuesto predial	38,760	271,789	49,928	392,730	191,610	29,724	468,211	124,422	-	77,915	65,532	44,391	94,395
Seguros	<u>219,968</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>144,883</u>	<u>104,561</u>	<u>-</u>	<u>176,895</u>	<u>86,228</u>	<u>-</u>	<u>89,786</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,622</u>
Total de ingresos	19,870,176	16,891,215	15,398,891	14,143,626	12,459,624	11,382,309	11,549,745	10,951,711	10,509,790	9,435,169	9,302,196	7,707,281	7,673,040
Ciertos gastos:													
Gastos de operación y mantenimiento	588,343	498,583	460,469	408,180	364,904	340,578	327,139	347,602	315,294	278,024	277,100	229,887	463,532
Impuesto predial	38,760	271,789	49,928	392,730	191,610	29,724	468,212	124,421	120,944	77,915	65,532	44,391	125,961
Seguros	<u>195,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,714</u>	<u>43,218</u>	<u>86,384</u>	<u>157,243</u>	<u>81,201</u>	<u>88,376</u>	<u>86,273</u>	<u>86,250</u>	<u>63,328</u>	<u>129,259</u>
Total ciertos gasto	<u>822,611</u>	<u>770,372</u>	<u>510,397</u>	<u>923,624</u>	<u>599,732</u>	<u>456,686</u>	<u>952,594</u>	<u>553,224</u>	<u>524,614</u>	<u>442,212</u>	<u>428,882</u>	<u>337,606</u>	<u>718,752</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$19,047,565</u>	<u>\$16,120,843</u>	<u>\$14,888,494</u>	<u>\$13,220,002</u>	<u>\$11,859,892</u>	<u>\$10,925,623</u>	<u>\$10,597,151</u>	<u>\$10,398,487</u>	<u>\$ 9,985,176</u>	<u>\$ 8,992,957</u>	<u>\$ 8,873,314</u>	<u>\$ 7,369,675</u>	<u>\$ 6,954,288</u>
	Finsa I 11AB01	Finsa XXXI 06AB08	Finsa XXIV 01AB18	Finsa XXV 06AM09	Finsa XXVI 06AM10	Finsa XII-I 11AM04	Finsa VI 01AB02	Total					
Ingresos por:													
Aarrendamiento	\$ 7,369,357	\$ 6,709,832	\$ 4,710,254	\$ 4,525,025	\$ 4,438,383	\$ 2,955,449	\$ 2,426,892	\$ 187,603,615					
Impuesto predial	534,463	-	-	59,269	60,160	104,205	-	2,607,504					
Seguros	<u>151,377</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,164</u>	<u>46,026</u>	<u>33,722</u>	<u>-</u>	<u>1,232,232</u>					
Total de ingresos	8,055,197	6,709,832	4,710,254	4,628,458	4,544,569	3,093,376	2,426,892	191,443,351					
Ciertos gastos:													
Gastos de operación y mantenimiento	382,404	201,295	141,308	135,751	133,150	161,369	164,423	6,219,335					
Impuesto predial	510,550	84,453	31,961	59,269	60,160	146,009	26,322	2,920,641					
Seguros	<u>163,307</u>	<u>-</u>	<u>43,874</u>	<u>43,019</u>	<u>45,845</u>	<u>44,831</u>	<u>23,015</u>	<u>1,503,645</u>					
Total ciertos gastos	<u>1,056,261</u>	<u>285,748</u>	<u>217,143</u>	<u>238,039</u>	<u>239,155</u>	<u>352,209</u>	<u>213,760</u>	<u>10,643,621</u>					
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 6,998,936</u>	<u>\$ 6,424,084</u>	<u>\$ 4,493,111</u>	<u>\$ 4,390,419</u>	<u>\$ 4,305,414</u>	<u>\$ 2,741,167</u>	<u>\$ 2,213,132</u>	<u>\$ 180,799,730</u>					

* * * * *

Combinado de Propiedades

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 7 de marzo de 2014

Combinado de Propiedades

Informe de los auditores independientes y estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	3
Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	4

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas

Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Mexico, S. de R. L. de C. V., Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. (los Dueños) (las “Propiedades”) descritas en la Nota 1, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El Resumen Histórico ha sido preparado por la Administración de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración en relación con el Resumen Histórico

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico de conformidad con lo descrito en la Nota 2. Asimismo, la Administración es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación del Resumen Histórico libre de error material debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el Resumen Histórico adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el Resumen Histórico está libre de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el Resumen Histórico. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en el Resumen Histórico, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico por parte de las Propiedades, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Propiedades. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación del Resumen Histórico.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, el Resumen Histórico de las Propiedades descritas en la Nota 1, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, ha sido preparado, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Párrafos de énfasis que no modifican nuestra opinión

Como se menciona en la Nota 2, el Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por el ejercicio presentado. El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Bases contables

Sin que ello implique salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 del Resumen Histórico adjunto en la que se describen las bases contables usadas por las Propiedades. El Resumen Histórico ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV") sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico, pudiera no ser apropiado para otra finalidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

7 de marzo de 2014

Combinado de Propiedades

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013
(En pesos)

	Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013
Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ 93,513,842
Impuesto predial	908,239
Seguros	<u>386,956</u>
Total de ingresos	94,809,037
Ciertos gastos:	
Gastos de operación y mantenimiento	2,836,393
Impuesto predial	1,140,956
Seguros	<u>414,383</u>
Total ciertos gastos	<u>4,391,732</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 90,417,305</u>

Las notas adjuntas son parte del estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos.

Combinado de Propiedades

Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013

(En pesos)

1. Organización

Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Mexico, S. de R. L. de C. V., Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. (los Dueños), son los actuales dueño de las 10 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las “Propiedades”). Las Propiedades se han posicionado en el mercado mexicano como propiedades participantes en el mercado inmobiliario, especializadas en inmuebles de oficina, destinados al arrendamiento, con contratos a largo plazo.

Inmueble	Código	Tipo	Ubicación
Finsa XIX	01AB12	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XII	05AB08	Industrial	Guadalupe, Nuevo León
Finsa X	11AB08	Industrial	Saltillo, Coahuila
Finsa XVII	01AB11	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XI	05AM02	Industrial	Guadalupe, Nuevo León
Finsa XVI	01AB10	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XV	04AM03	Industrial	Reynosa, Tamaulipas
Finsa XVIII	01AM04	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XVII	02AM03	Industrial	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
Finsa XVI	04AB09	Industrial	Reynosa, Tamaulipas

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y los Dueños realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

El estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México (“CNBV”) sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico pudiera no ser apropiados para otra finalidad.

Los ingresos y ciertos gastos se combinan ya que estos fueron generados por entidades legales que están bajo control común.

El Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, ni son representativos de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados.

El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación el Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 7 de marzo de 2014, fecha de autorización de este Resumen Histórico.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos. Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presenta en el Resumen Histórico como ingresos y gastos.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Impuesto predial** - Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos. En algunos casos que el contrato de arrendamiento la Arrendadora (La Entidad) se obliga a pagar por su cuenta el Impuesto Predial.
- d. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- e. **Uso de estimaciones** - La preparación del Resumen Histórico, incluye ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas del estado de resultados combinado de propósito especial. Sin embargo, el resultado real puede diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- f. **Concentración de riesgo crediticio** - Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, aproximadamente el 10% de las cuentas por cobrar de las Propiedades estuvieron representadas por un cliente que expone a las Propiedades a una concentración de riesgo de crédito. Las Propiedades consideran que su riesgo de crédito potencial está adecuadamente cubierto por la reserva para cuentas de cobro dudoso.

3. Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo, en algunos casos, equivalentes a dos meses de renta. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:
 - 1. La arrendataria mantendrá y llevará a cabo, bajo su propio costo y gasto, todas las reparaciones no estructurales, incluyendo al exterior del edificio, e incluyendo mantener los techos, canales y tubos de desagüe limpios, la pintura interior del edificio, todos los sistemas eléctricos, hidráulicos y de aire acondicionado y el aislante del edificio, desde la fecha de inicio y hasta su desocupación y entrega a la arrendadora a su entera satisfacción.

2. La arrendataria participará en el Comité Técnico y de Mantenimiento y se sujetará al reglamento de operación del Parque Industrial.
 3. El impuesto predial de la propiedad arrendada será cubierto por la arrendataria; y cualesquiera otros impuestos causados por la propiedad arrendada o este arrendamiento deberán ser cubiertos por la parte a quien la Legislación le imponga dicha obligación.
 4. La arrendadora manifiesta que la factibilidad para los servicios de electricidad, líneas telefónicas, agua y drenaje se encuentra generalmente disponibles en la propiedad arrendada y las líneas de servicios públicos están instaladas en el límite del terreno. Las partes adicionalmente convienen que la arrendataria será la responsable de los pagos, a su propia costa y gasto, por el consumo y la contratación de los mismos.
 5. La arrendataria utilizará la propiedad arrendada únicamente para la manufactura, re manufactura, procesos de ensamble, almacenaje y oficinas y para las operaciones de industria ligera y mediana en general no contaminante, y deberá cumplir con la Legislación Aplicable para conservar el uso pacífico de la propiedad arrendada.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 3 de noviembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre dos y siete años, es como sigue:

Año	Industrial (Dólares estadounidenses)	Industrial (Pesos)
2014	7,653,214	\$ 99,543,059
2015	7,321,614	95,230,037
2016	6,180,865	80,392,657
2017	3,580,582	46,571,556
2018	2,260,010	29,395,272
2019 y años posteriores	<u>7,792,822</u>	<u>101,358,898</u>
	<u>34,789,107</u>	<u>\$ 452,491,479</u>

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones en moneda extranjera

	2013
Dólares estadounidenses:	
Ingresos por arrendamiento	<u>6,735,412</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 85,839,454</u>

- a. Los tipos de cambio promedios, en pesos, vigentes a la fecha de los estados combinados y a la fecha del informe del auditor, fueron como sigue:

	Tipo de Cambio Promedio al 3 de noviembre de 2013	Tipo de Cambio 3 de noviembre de 2013	Tipo de Cambio 7 de marzo de 2014
Dólar estadounidense, bancario	<u>\$ 12.7445</u>	<u>\$ 13.0067</u>	<u>\$ 13.1476</u>

5. Transacciones con partes relacionadas

Por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los gastos de operación por un importe de \$2,805,415.

6. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los Dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades. A la fecha del informe, no se tenía conocimiento de la existencia de algún proceso legal.

7. Autorización de los estados combinados de propósito especial.

El Resumen Histórico, fue autorizado para su emisión el 7 de marzo de 2014, por el Lic. Pablo Arriaga, Director de Finanzas, y está sujeto a la aprobación de los Dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

8. Cédula de combinación

a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Resumen Histórico por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013.

	FINSA XIX 01AB12	FINSA XII 05AB08	FINSA X 11AB08	FINSA XVII 01AB11	FINSA XI 05AM02	FINSA XVI 01AB10	FINSA XV 04AM03	FINSA XVIII 01AM04	FINSA XVII 02AM03	FINSA XVI 04AB09	Total combinado
Ingresos por:											
Arrendamiento	\$ 13,657,793	\$ 13,439,808	\$ 11,994,096	\$ 10,819,385	\$ 8,636,158	\$ 8,436,644	\$ 7,995,129	\$ 7,085,718	\$ 5,973,244	\$ 5,475,867	\$ 93,513,842
Impuesto predial	80,185	36,970	161,722	61,613	90,377	46,479	157,903	51,844	221,146	-	908,239
Seguros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,789</u>	<u>89,764</u>	<u>112,745</u>	<u>28,732</u>	<u>54,926</u>	<u>-</u>	<u>386,956</u>
Total de ingresos	13,737,978	13,476,778	12,155,818	10,880,998	8,827,324	8,572,887	8,265,777	7,166,294	6,249,316	5,475,867	94,809,037
Ciertos gastos:											
Gastos de operación y mantenimiento	409,734	403,194	359,823	324,582	259,085	253,099	270,831	212,572	179,197	164,276	2,836,393
Impuesto predial	80,185	36,970	161,722	61,613	180,270	46,479	200,461	57,750	221,146	94,360	1,140,956
Seguros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,945</u>	<u>79,237</u>	<u>108,729</u>	<u>88,994</u>	<u>48,478</u>	<u>-</u>	<u>414,383</u>
Total ciertos gastos	<u>489,919</u>	<u>440,164</u>	<u>521,545</u>	<u>386,195</u>	<u>528,300</u>	<u>378,815</u>	<u>580,021</u>	<u>359,316</u>	<u>448,821</u>	<u>258,636</u>	<u>4,391,732</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 13,248,059</u>	<u>\$ 13,036,614</u>	<u>\$ 11,634,273</u>	<u>\$ 10,494,803</u>	<u>\$ 8,299,024</u>	<u>\$ 8,194,072</u>	<u>\$ 7,685,756</u>	<u>\$ 6,806,978</u>	<u>\$ 5,800,495</u>	<u>\$ 5,217,231</u>	<u>\$ 90,417,305</u>

* * * * *

Combinado de Propiedades

Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 7 de marzo de 2014

Combinado de Propiedades

Informe de los auditores independientes y estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	3
Notas al estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos	4

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas

Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morelos, S. de R. L. de C. V., Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. y Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V. (los Dueños) (las “Propiedades”) descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El Resumen Histórico ha sido preparado por la Administración de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración en relación con el Resumen Histórico

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico de conformidad con lo descrito en la Nota 2. Asimismo, la Administración es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación del Resumen Histórico libre de error material debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el Resumen Histórico adjunto basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si el Resumen Histórico está libre de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en el Resumen Histórico. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en el Resumen Histórico, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable del Resumen Histórico por parte de las Propiedades, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Propiedades. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación del Resumen Histórico.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, el Resumen Histórico de las Propiedades descritas en la Nota 1, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, ha sido preparado, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Párrafos de énfasis que no modifican nuestra opinión

Como se menciona en la Nota 2, el Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni son representativos de la operación real de las Propiedades por el ejercicio presentado. El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Bases contables

Sin que ello implique salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 del Resumen Histórico adjunto en la que se describen las bases contables usadas por las Propiedades. El Resumen Histórico ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV") sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico, pudiera no ser apropiado para otra finalidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

7 de marzo de 2014

Combinado de Propiedades

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013

(En pesos)

	Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013
Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ 32,925,018
Impuesto predial	219,300
Seguros	<u>283,762</u>
Total de ingresos	33,428,080
Ciertos gastos:	
Gastos de operación y mantenimiento	1,145,086
Impuesto predial	234,982
Seguros	<u>367,876</u>
Total ciertos gastos	<u>1,747,944</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 31,680,136</u>

Las notas adjuntas son parte del estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos.

Combinado de Propiedades

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013
(En pesos)

1. Organización

Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morelos, S. de R. L. de C. V., Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. y Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V. (los Dueños), son los actuales dueños de las 4 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las “Propiedades”). Las Propiedades se han posicionado en el mercado mexicano como propiedades participantes en el mercado inmobiliario, especializadas en inmuebles de oficina, destinados al arrendamiento, con contratos a largo plazo.

Inmueble	Código	Tipo	Ubicación
Finsa XXI	01AB14	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa XXII	01AB15	Industrial	Matamoros, Tamaulipas
Finsa I	18AB01	Industrial	Jiutepec, Morelos
Finsa XIII	05AM03	Industrial	Guadalupe, Nuevo León

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y los Dueños realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

El estado combinado de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) ha sido preparado para permitir a las Propiedades cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México (“CNBV”) sobre información de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. En consecuencia el Resumen Histórico pudiera no ser apropiado para otra finalidad.

Los ingresos y ciertos gastos se combinan ya que estos fueron generados por entidades legales que están bajo control común.

El Resumen Histórico que se acompaña incluye los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades. El Resumen Histórico excluye partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, amortizaciones de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que el Resumen Histórico sea una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, ni son representativos de la operación real de las Propiedades por los ejercicios presentados.

El Resumen Histórico no necesariamente es indicativo del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 7 de marzo de 2014, fecha de autorización de este Resumen Histórico.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos. Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en el Resumen Histórico como ingresos y gastos.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Impuesto predial** - Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos. En algunos casos que el contrato de arrendamiento la Arrendadora (La Entidad) se obliga a pagar por su cuenta el Impuesto Predial.
- d. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- e. **Uso de estimaciones** - La preparación del Resumen Histórico, incluye ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas del estado de resultados combinado de propósito especial. Sin embargo, el resultado real puede diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- f. **Concentración de riesgo crediticio** - Por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, aproximadamente el 10% de las cuentas por cobrar de las Propiedades estuvieron representadas por un cliente que expone a las Propiedades a una concentración de riesgo de crédito. Las Propiedades consideran que su riesgo de crédito potencial está adecuadamente cubierto por la reserva para cuentas de cobro dudoso.

3 . Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo, en algunos casos, equivalentes a dos meses de renta. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:
 - 1. La arrendataria mantendrá y llevará a cabo, bajo su propio costo y gasto, todas las reparaciones no estructurales, incluyendo al exterior del edificio, e incluyendo mantener los techos, canales y tubos de desagüe limpios, la pintura interior del edificio, todos los sistemas eléctricos, hidráulicos y de aire acondicionado y el aislante del edificio, desde la fecha de inicio y hasta su desocupación y entrega a la arrendadora a su entera satisfacción.
 - 2. La arrendataria participará en el Comité Técnico y de Mantenimiento y se sujetará al reglamento de operación del Parque Industrial.
 - 3. El impuesto predial de la propiedad arrendada será cubierto por la arrendataria; y cualesquiera otros impuestos causados por la propiedad arrendada o este arrendamiento deberán ser cubiertos por la parte a quien la Legislación le imponga dicha obligación.

4. La arrendadora manifiesta que la factibilidad para los servicios de electricidad, líneas telefónicas, agua y drenaje se encuentra generalmente disponibles en la propiedad arrendada y las líneas de servicios públicos están instaladas en el límite del terreno. Las partes adicionalmente convienen que la arrendataria será la responsable de los pagos, a su propia costa y gasto, por el consumo y la contratación de los mismos.
 5. La arrendataria utilizará la propiedad arrendada únicamente para la manufactura, re manufactura, procesos de ensamble, almacenaje y oficinas y para las operaciones de industria ligera y mediana en general no contaminante, y deberá cumplir con la Legislación Aplicable para conservar el uso pacífico de la propiedad arrendada.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 3 de noviembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre dos y siete años, es como sigue:

Año	Industrial (Dólares estadounidenses)	Industrial (Pesos)
2014	3,067,465	\$ 39,897,597
2015	3,067,465	39,897,597
2016	3,067,465	39,897,597
2017	2,433,893	31,656,916
2018	2,340,016	30,435,886
2019 y años posteriores	<u>3,762,608</u>	<u>48,939,113</u>
	<u>17,738,912</u>	<u>\$ 230,724,706</u>

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4 . Transacciones en moneda extranjera

- 2013
- Dólares estadounidenses:
- a. Ingresos por arrendamiento 2,371,452
 - b.
 - c. Equivalente en pesos \$ 30,222,957
- a. Los tipos de cambio promedios, en pesos, vigentes a la fecha de los estados combinados y a la fecha del informe del auditor, fueron como sigue:

	Tipo de Cambio Promedio al 3 de noviembre de 2013	Tipo de Cambio 3 de noviembre de 2013	Tipo de Cambio 7 de marzo de 2014
Dólar estadounidense, bancario	<u>\$ 12.7445</u>	<u>\$ 13.0067</u>	<u>\$ 13.1476</u>

5 . Transacciones con partes relacionadas

Por el período comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los gastos de operación por un importe de \$987,751.

6. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los Dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades. A la fecha del informe, no se tenía conocimiento de la existencia de algún proceso legal.

7. Autorización de los estados combinados de propósito especial.

El Resumen Histórico, fue autorizado para su emisión el 7 de marzo de 2014, por el Lic. Pablo Arriaga, Director de Finanzas, y está sujeto a la aprobación de los Dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

8. Cédula de combinación

- a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Resumen Histórico por el periodo comprendido del 1 de enero al 3 de noviembre de 2013.

	FINSA XXI 01AB14	FINSA XXII 01AB15	FINSA I 18AB01	FINSA XIII-A 05AM03	Total combinado
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$ 17,068,740	\$ 8,069,662	\$ 4,040,298	\$ 3,746,318	\$ 32,925,018
Impuesto predial	44,854	62,412	86,174	25,860	219,300
Seguros	<u>193,546</u>	<u>90,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>283,762</u>
Total de ingresos	17,307,140	8,222,290	4,126,472	3,772,178	33,428,080
Ciertos gastos:					
Gastos de operación y mantenimiento	512,062	242,090	121,209	269,725	1,145,086
Impuesto predial	45,019	62,412	86,174	41,377	234,982
Seguros	<u>178,839</u>	<u>83,249</u>	<u>35,700</u>	<u>70,088</u>	<u>367,876</u>
Total ciertos gastos	<u>735,920</u>	<u>387,751</u>	<u>243,083</u>	<u>381,190</u>	<u>1,747,944</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>\$ 16,571,220</u>	<u>\$ 7,834,539</u>	<u>\$ 3,883,389</u>	<u>\$ 3,390,988</u>	<u>\$ 31,680,136</u>

* * * * *

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, División Fiduciaria) (Fibra
Uno)**

Estados consolidados condensados
proforma por el año terminado el 31 de
diciembre de 2013, e Informe de los
contadores independientes del 20 de
marzo de 2014

Informe de aseguramiento de los contadores independientes sobre la compilación de información financiera pro forma por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores independientes	1
Estado Consolidado Condensado de Posición Financiera Proforma no auditado al 31 de diciembre de 2013	4
Estado Consolidado Condensado de Resultado Integral Proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2013	5
Notas a los Estados Consolidados Condensados Proforma no auditados	6



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S. C.
Paseo de la Reforma 489
Piso 6
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: + 52 (55) 5080 6000
Fax: + 52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

INFORME DE ASEGURAMIENTO DE LOS CONTADORES INDEPENDIENTES SOBRE LA COMPILACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA INCLUIDA EN UN PROSPECTO

Al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (Fibra Unos)

Informe de aseguramiento sobre la compilación de información financiera pro forma incluida en un prospecto

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera pro forma que preparó la administración de Fibra Uno. La información financiera pro forma consiste de un estado consolidado condensado proforma de posición financiera al 31 de diciembre de 2013, y el estado consolidado condensado pro forma de utilidad integral por el año terminado en esa fecha, y las notas relativas como se describe en el citado prospecto emitido por Fibra Uno. Los criterios aplicables sobre los que la administración de Fibra Uno se ha basado para compilar la información financiera pro forma, se especifican en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” (las “Disposiciones”) y se describen en la Nota 2.

La información financiera pro forma ha sido compilada por la administración de Fibra Uno para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las Notas adjuntas tendrán en la posición financiera de Fibra Uno y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y en su desempeño financiero por el año terminado en esa fecha, como si los eventos o transacciones hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2013, respecto a la posición financiera, y el 1º de enero de 2013, en relación con el desempeño financiero. Como parte de este proceso, información relativa a la posición financiera y desempeño financiero de Fibra Uno y Subsidiarias, ha sido extraída por la administración de Fibra Uno de los estados financieros consolidados de Fibra Uno al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado el en esa misma fecha, sobre los cuales se han publicado reportes de auditoría.

Responsabilidad de la administración de Fibra Uno sobre la información financiera pro forma

La administración de Fibra Uno es responsable de compilar la información financiera pro forma, sobre las bases de los criterios descritos en las Notas adjuntas. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera pro forma libre de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad de los contadores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto a cualquier asunto que llamara nuestra atención como resultado de nuestros procedimientos, que nos hiciera pensar que los estados financieros pro forma no auditados incluidos en el prospecto, no cumplen en todos los aspectos importantes con las bases descritas en la Nota 2, y que los ajustes pro forma no hubieran sido aplicados de manera apropiada a las cifras históricas en la compilación de la información financiera pro forma no auditada que se acompaña.



Hemos llevado a cabo nuestro trabajo limitado de aseguramiento, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420, “*Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Pro Forma Incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración de Fibra Uno ha compilado, en todos los aspectos relevantes, los estados financieros pro forma no auditados que se describen en los párrafos anteriores, de conformidad con las bases descritas en la Nota 2.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir cualquier reporte u opinión en cualquier información financiera utilizada en compilar la información financiera pro forma, ni hemos, en el curso de este trabajo, desarrollado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera pro forma.

El propósito de incluir información financiera pro forma en un prospecto es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada de la entidad, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Los estados financieros pro forma condensados no son necesariamente indicativos de los resultados de operación o de los efectos relativos en la posición financiera, que hubieran sido generados si las operaciones hubieran ocurrido anteriormente. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado real de la transacción a la fecha especificada hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera pro forma ha sido compilada en todos los aspectos relevantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera pro forma proporcionen bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal, y para obtener evidencia suficiente respecto de si (ii) los ajustes pro forma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y si (iii) la columna pro forma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.

Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del contador e incluyen el cuestionamiento, la observación de procesos, inspección de documentación, procedimientos analíticos, la evaluación de la conveniencia de los métodos de cuantificación y políticas de reporte, y acordar y reconciliar con la información soporte.

De acuerdo con las circunstancias del trabajo, en el desarrollo de los siguientes procedimientos, hemos:

- a. Obtenido un entendimiento de la transacción principal mediante la lectura de los contratos y acuerdos relevantes, y a través de preguntas realizadas a los ejecutivos apropiados de las entidades y propiedades;
- b. Obtenido el nivel de conocimiento de cada parte que constituye la entidad combinada en la transacción, lo cual nos permite desarrollar los procedimientos requeridos. Esto incluyó considerar los principios contables y las prácticas seguidas para reportar información financiera, y contingencias materiales;
- c. Discutido con la gerencia los supuestos en relación con los efectos de la transacción;
- d. Evaluado si fueron incluidos ajustes proforma por todos los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción;

- e. Obtenido suficiente evidencia para soportar dichos ajustes, incluidos acuerdos de adquisición e intercambio, reportes de valuación, contratos de prestación de servicios, y acciones regulatorias o legislación existente o propuesta;
- f. Evaluado si los supuestos de la administración que soportan los ajustes pro forma han sido presentados de manera suficiente y clara. Adicionalmente, hemos evaluado si los ajustes pro forma son consistentes entre sí y con los datos utilizados para su determinación;
- g. Determinado que los cálculos de los ajustes pro forma son matemáticamente correctos y que la columna pro forma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica;
- h. Leído la información financiera pro forma y evaluado si:
 - i. La transacción principal, los ajustes pro forma, los supuestos significativos y las incertidumbres significativas acerca de dichos supuestos, si las hubiera, han sido apropiadamente descritas;
 - ii. La fuente de la información financiera histórica sobre la cual la información financiera pro forma está basada ha sido apropiadamente identificada.

El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera pro forma en su conjunto.

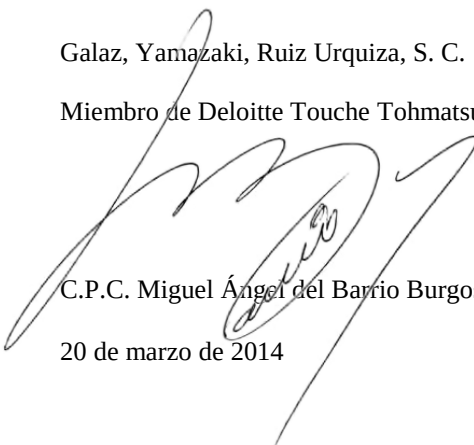
Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión de Aseguramiento

En nuestra opinión, la información financiera pro forma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

20 de marzo de 2014

Estado Consolidado Condensado de Posición Financiera Proforma al 31 de Diciembre de 2013 (No Auditado)

(En miles de Pesos Mexicanos)

Activos	As of December 31, 2013		
	Fibra Uno Histórico	Ajustes Proforma- Emisión de Deuda	Fibra Uno Proforma
	Nota A	Nota E	
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	1,364,458	3,568,410	4,932,868
Inversiones en valores	723,976		723,976
Rentas por cobrar y otras	732,448		732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609		125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	3,736,002		3,736,002
Pagos anticipados	17,685		17,685
Total del activo circulante	6,700,178		10,268,588
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	88,905,718		88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,207,552		1,207,552
Inversiones en asociadas	2,032,073		2,032,073
Otros activos	2,484,474		2,484,474
Total del activo no circulante	94,629,817		94,629,817
Total	101,329,995		104,898,405
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos	7,032,036	(4,096,724)	2,935,312
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	8,187,481		8,187,481
Rentas cobradas por anticipado	72,085		72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767		60,767
Total del pasivo circulante	15,352,369		11,255,645
Préstamos	27,270,390	7,665,134	34,935,524
Depósitos de los arrendatarios	389,578		389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	103,445		103,445
Total del pasivo	43,115,782		46,684,192
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	49,914,979		49,914,979
Resultados acumulados	8,299,234		8,299,234
Total del patrimonio	58,214,213		58,214,213
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	101,329,995		104,898,405

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estado Consolidado Condensado de Resultado Integral Proforma Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2013 (No Auditado)

(En miles de Pesos Mexicanos, excepto la utilidad neta por CBFI, la cual se presenta en Pesos Mexicanos)

	Fibra Uno Histórico Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Apolo I Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 17 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Apolo II Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 17 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Apolo III Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 17 de Diciembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Vermont I Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 3 de Noviembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Vermont II Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 3 de Noviembre de 2013	Ajustes Proforma del Portafolio Vermont III Por el Período del 1o de Enero de 2013 al 3 de Noviembre de 2013	Otros Ajustes Proforma	Fibra Uno Proforma Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2013
	Nota B	Nota C	Nota C	Nota C	Nota C	Nota C	Nota C	Notas D y E	
Ingresos por:									
Propiedades de inversión	3,566,311	467,965	181,265	529,211	187,604	93,514	32,925		5,058,795
Mantenimiento	237,479	141,252	29,244	113,955	3,840	1,295	503		527,568
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	100,312								100,312
	3,904,102	609,217	210,509	643,166	191,444	94,809	33,428	-	5,686,675
Honorarios de administración	(328,187)	(30,040)	(6,314)	(19,388)	(5,628)	(2,805)	(988)	(91,511)	(484,861)
Gastos de operación	(312,108)	(104,002)	(8,464)	(92,465)	(591)	(31)	(157)		(517,818)
Gastos de mantenimiento	(240,042)	(24,461)	(21,924)	(14,223)					(300,650)
Predial	(57,308)	(11,569)	(3,253)	(10,859)	(2,921)	(1,141)	(235)		(87,286)
Seguros	(26,762)	(3,110)	(461)	(1,231)	(1,504)	(415)	(368)		(33,851)
Gastos por intereses	(757,588)							(1,362,912)	(2,120,500)
Ingresos por intereses	680,573								680,573
(Pérdida) ganancia cambiaria, Neta	(16,426)							(77,200)	(93,626)
Otros (gastos) ingresos, Netos	(1,491,323)								(1,491,323)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7,720,462								7,720,462
Utilidad neta	9,075,393	436,035	170,093	505,000	180,800	90,417	31,680	(1,531,623)	8,957,795
Utilidad neta por CBFI básica									5.3400
Utilidad neta por CBFI básica considerando la emisión									
Utilidad neta por CBFI diluida									4.1055
Utilidad neta por CBFI diluida considerando la emisión									

* Incluye \$317,289 de honorarios de asesoría

1. Antecedentes y adquisiciones

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (“Fibra Uno” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un fideicomiso inmobiliario en la ciudad de México el 12 de enero de 2011, principalmente para adquirir y ser el propietario de diversos inmuebles con el objetivo de arrendar y desarrollar inmuebles de uso comercial, industrial y mixto, así como oficinas y terrenos en México.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

Transacciones de Adquisición

En Julio de 2013, Fibra Uno anunció el acuerdo con Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P., Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (conjuntamente, “MRP”) para la adquisición de un portafolio de 49 propiedades comerciales con una superficie rentable (“GLA”) de aproximadamente 938,600 metros cuadrados distribuidos en 17 estados, que en lo sucesivo se le referirá como el Portafolio Apolo. El acuerdo fue firmado el 26 de agosto de 2013 y se encontraba sujeto al cumplimiento de diversas condiciones, entre las cuales se encontraba la autorización de la Comisión Federal de Competencia.

En Agosto de 2013, Fibra Uno anunció el acuerdo con FINSA Inversiones, S. de R.L. de C.V. o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas (colectivamente “FINSA”) para la adquisición de 34 propiedades industriales, que en lo sucesivo se le referirá como el Portafolio Vermont, y que representará GLA por aproximadamente 520,000 metros cuadrados. A través de esta adquisición, Fibra Uno ampliará su presencia en el segmento industrial principalmente en la zona norte del país, específicamente en los estados de Nuevo Leon, Coahuila, Chihuahua, Tamaulipas, así como en Puebla and Morelos, y fortalecerá su presencia actual en el Estado de México.

Las adquisiciones de los Portafolios Apolo y Vermont fueron cerradas durante Noviembre y Diciembre de 2013, respectivamente.

El 16 de diciembre de 2013, Fibra Uno emitió y vendió en los mercados Mexicanos certificados de deuda no garantizada, el programa de “Deuda en Pesos”. Los recursos totales recibidos ascienden a \$8,500 millones. Dicha deuda fue emitida en tres diferentes tramos de \$4,350 millones, \$2,150 millones y \$2,000 millones con vencimientos en cinco y medio años, quince y diez años, respectivamente, generando intereses a tasas fijas y variables de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más 80 puntos base, 5.09% y 8.40%, respectivamente. La mayor parte de los recursos netos de la emisión fueron aplicados al pago de los Portafolios Apolo y Vermont.

El 23 de enero de 2014, Fibra Uno emitió certificados de deuda no garantizada mediante una oferta global en dos tramos, el programa de “Deuda en Dólares”; el primero por un monto de US \$600 millones por un plazo de diez años, generando intereses a una tasa fija del 5.25%, y el segundo tramo por un monto US \$400 millones por un plazo de 30 años, generando intereses a una tasa fija del 6.95%. El monto principal de ambas emisiones será pagado al vencimiento.

2. Bases de presentación

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, se apegan a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados proforma, presentan la información financiera de Fibra Uno asumiendo (i) que con respecto al estado consolidado condensado proforma de posición financiera, la oferta global del programa de Deuda en Dólares tuvo lugar el 31 de diciembre de 2013y (ii) que con respecto al estado consolidado condensado proforma de resultado integral, la adquisición de los Portafolios Apolo y Vermont, así

como las ofertas Mexicana y Global para la emisión de certificados de Deuda, tuvieron lugar el 1º de enero de 2013.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados condensados proforma de posición financiera y de resultado integral, como se describe más adelante, representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Uno. La información no pretende presentar los resultados de operación o la posición financiera que Fibra Uno hubiera tenido si las transacciones mencionadas hubieran ocurrido en las fechas especificadas, ni pretende tampoco proyectar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra Uno a cualquier otro periodo o fecha futura.

3. Ajustes Proforma

(A) Para reflejar el estado de posición financiera histórico de Fibra Uno al 31 de diciembre de 2013.

(B) Para reflejar los resultados históricos de Fibra Uno por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

Los importes aquí presentados corresponden a los resultados históricos de operación de Fibra Uno por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, e incluyen los ingresos y gastos de las diferentes propiedades de Fibra Uno, desde la fecha en la que fueron contribuidas o adquiridas por Fibra Uno y hasta el 31 de diciembre de 2013.

(C) Para reflejar los ajustes relativos a los Portafolios Apolo y Vermont.

Los ajustes reflejan los ingresos y ciertos gastos históricos de las propiedades que comprenden el Portafolio Apolo y el Portafolio Vermont, como si estas adquisiciones hubieran tenido lugar el 1º de enero de 2013 y hasta el 17 de diciembre de 2013 y 3 de noviembre de 2013, respectivamente, el día previo a la fecha en que fueron adquiridas por Fibra Uno. Solo aquellos gastos que son comparables a las operaciones futuras de Fibra Uno, fueron incluidos.

(D) Para reflejar el reconocimiento de los honorarios de administración y asesoría de las propiedades, y la eliminación de los honorarios existentes.

Fibra Uno es interna y externamente administrado y asesorado por partes relacionadas, y realiza pagos por administración y otros servicios. Estos honorarios serán también aplicables a las propiedades en los Portafolios Apolo y Vermont, por lo que este ajuste reconoce dichos honorarios desde el 1º de enero de 2013 y hasta la fecha en que cada portafolio fue adquirido.

(E) Para reflejar la emission de deuda.

Deuda en Dólares – Los recursos totales recibidos bajo la emisión de Deuda en Dólares ascendieron a mil millones de Dólares; los costos de emisión relativos a este financiamiento, se presentan netos de la deuda asociada, y suman 26 millones de Dólares. Dicho financiamiento se compone de dos diferentes tramos de 600 millones y 400 millones de Dólares, con vencimientos de diez y treinta años, respectivamente, generando intereses a tasas fijas anuales de 5.250% y 6.950%, respectivamente. Los recursos netos de esta emisión equivalen a \$12,725,779 y fueron parcialmente aplicados al pago de deuda existente, que al 31 de diciembre ascendía aproximadamente a \$9,157,369 (\$4,096,724 a corto plazo y \$5,060,645 a largo plazo); el resto de los recursos será utilizado para propósitos corporativos y se presenta como efectivo.

Los ajustes proforma al gasto por intereses y a la pérdida cambiaria fueron determinados asumiendo que las emisiones de Deuda en Pesos y Dólares ocurrieron el 1º de enero de 2013. Debido a que los recursos de la Deuda en Dólares fueron parcialmente utilizados para el pago de deuda vigente mantenida por Fibra Uno, los intereses históricos de dichos préstamos y los respectivos pasivos también fueron eliminados en los ajustes proforma. En adición, los intereses Asociados con deudas asumidas como resultado de la adquisición de los Portafolios Apolo y Vermont, fueron calculados desde el inicio del año.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401
(Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados financieros intermedios
consolidados condensados (No
auditados) al 31 de marzo de 2014, y por
los períodos de tres meses terminados el
31 de marzo de 2014 y 2013, e Informe
de revisión de los contadores
independientes del 23 de mayo de 2014

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

(Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Contenido	Página
Informe de revisión de los contadores independientes	1
Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera (No auditado)	3
Estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral (No auditados)	4
Estados intermedios consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes (No auditados)	5
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo (No auditados)	6
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados)	7

Informe de revisión de los contadores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

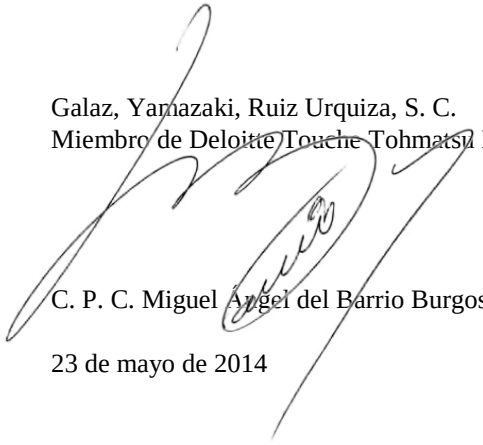
Hemos revisado el estado intermedio consolidado condensado de posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra UNO”) al 31 de marzo de 2014, y los estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (“los estados financieros intermedios consolidados condensados”). La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados en conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dichos estados financieros intermedios consolidados condensados con base en nuestras revisiones.

Alcance de la revisión

Nuestras revisiones fueron realizadas de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por los Auditores Independientes de la Entidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es substancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que se hayan identificado todos los asuntos significativos que pudieran ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestras revisiones no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia consolidada condensada que se acompaña no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de marzo de 2014, así como su desempeño financiero, los cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y sus flujos de efectivo por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, de conformidad con la NIC 34, Información Financiera Intermedia.



Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

23 de mayo de 2014

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estado intermedio consolidado condensado de posición
financiera (No auditado) y Estado consolidado de
posición financiera**

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, respectivamente
(En miles de pesos)

Activos

	Notas	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 996,875	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	4.	324,828	723,976
Rentas por cobrar y otras	5.	720,206	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	56,943	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,985,057	3,736,002
Pagos anticipados		<u>160,605</u>	<u>17,685</u>
Total del activo circulante		6,244,514	6,700,178
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	91,481,703	88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	587,035	898,035
Inversiones en asociadas	8.	2,394,546	2,341,590
Otros activos, Neto	9.	<u>2,435,728</u>	<u>2,484,474</u>
Total del activo no circulante		<u>96,899,012</u>	<u>94,629,817</u>
Total		<u>\$ 103,143,526</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:			
Préstamos	11.	4,471,545	7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.	2,354,809	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		47,574	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	<u>98,676</u>	<u>60,767</u>
Total del pasivo circulante		<u>6,972,604</u>	<u>15,352,369</u>
Préstamos	11.	33,415,004	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		390,992	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>52,229</u>	<u>103,445</u>
Total del pasivo		<u>40,830,829</u>	<u>43,115,782</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	53,397,245	49,914,979
Resultados acumulados		<u>8,915,452</u>	<u>8,299,234</u>
Total del patrimonio		<u>62,312,697</u>	<u>58,214,213</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 103,143,526</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral (No auditados)

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	31 de marzo 2014	31 de marzo 2013
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,456,088	\$ 638,460
Ingresos por mantenimiento	212,633	71,762
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	29,222	-
	<u>1,697,943</u>	<u>710,222</u>
Honorarios de administración	(93,507)	(37,927)
Gastos de operación	(67,515)	(38,461)
Gastos de mantenimiento	(248,878)	(78,613)
Amortización plataforma administrativa	(48,746)	-
Predial	(13,170)	(8,256)
Seguros	(5,568)	(7,841)
	<u>(477,384)</u>	<u>(171,098)</u>
Gastos por intereses	(510,788)	(84,029)
Ingresos por intereses	3,697	122,998
Amortización de comisiones bancarias (Nota 1c)	(55,649)	-
Ganancia cambiaria, Neta	101,818	266,699
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	294,907	-
	<u>1,054,544</u>	<u>844,792</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 1,054,544</u>	<u>\$ 844,792</u>
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)	<u>\$ 0.5829</u>	<u>\$ 0.6581</u>
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)	<u>\$ 0.4443</u>	<u>\$ 0.4911</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Estados intermedios consolidados condensados de
variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes (No
auditados)**

**Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013
(En miles de pesos)**

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 23,013,953	\$ 1,010,759	\$ 24,024,712
Contribuciones de patrimonio	20,980,367	-	20,980,367
Distribuciones a tenedores	-	(355,115)	(355,115)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>844,792</u>	<u>844,792</u>
Saldos al 31 de marzo de 2013	<u>\$ 43,994,320</u>	<u>\$ 1,500,436</u>	<u>\$ 45,494,756</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	49,914,979	8,299,234	58,214,213
Contribuciones de patrimonio	3,912,267	-	3,912,267
Distribuciones a tenedores	(430,001)	(438,326)	(868,327)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>1,054,544</u>	<u>1,054,544</u>
Saldos al 31 de marzo de 2014	<u>\$ 53,397,245</u>	<u>\$ 8,915,452</u>	<u>\$ 62,312,697</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	Tres meses terminados el 31 de marzo	
	2014	2013
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,054,544	\$ 844,792
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(294,907)	-
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	348,952	(280,287)
Amortización plataforma administrativa	48,746	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(3,697)	(122,998)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	510,788	84,029
Total	<u>1,664,426</u>	<u>525,536</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	12,242	(30,890)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	68,666	6,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(249,055)	(131,254)
Pagos anticipados	(142,920)	(20,798)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,672,805)	(218,931)
Cuentas por pagar partes relacionadas	37,909	6,944
Rentas cobradas por anticipado	(75,727)	-
Depósitos de los arrendatarios	1,414	2,573
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(355,850)</u>	<u>139,441</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(607,442)	(482,000)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,139,573)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,509,430)	-
Inversiones en valores conservadas a su vencimiento	399,148	-
Intereses recibidos	3,697	122,998
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,714,027)</u>	<u>(1,498,575)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda	(9,448,659)	(74,141)
Obtención de deuda	13,319,400	-
Otros activos	-	(2,539)
Distribuciones a los fideicomitentes	(868,327)	(355,115)
Intereses pagados	(300,120)	(84,029)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	20,980,367
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>2,702,294</u>	<u>20,464,543</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(367,583)	19,105,409
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,364,458</u>	<u>2,047,712</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 996,875</u>	<u>\$ 21,153,121</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados condensados (No auditados)

**Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2014 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013
(En miles de pesos)**

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (“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 Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). Fibra UNO inició sus operaciones en 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.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. A. de C. V. (“Fibra UNO Administración”) – para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento; y
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P.I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Finsa”).
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”).

El domicilio social de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b) Adquisiciones del primer trimestre de 2014

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Portafolio Maine (i)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión
i. Con fecha 19 de febrero de 2014, Fibra UNO cerró la adquisición del portafolio Maine, el cual, consta de 5 propiedades industriales y una propiedad comercial. Las 5 propiedades industriales están ubicadas en los estados de Jalisco, San Luis Potosí, Aguascalientes y Guanajuato, con un área bruta rentable de 119,324 metros cuadrados. El precio de compra fue de US\$86.5 millones. La propiedad comercial, el City Center Mérida, se localiza en el estado de Yucatán y cuenta con una superficie rentable de 26,614 metros cuadrados. El precio de compra fue de \$472.4 millones de pesos.		

c) Eventos relevantes

- i. El 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa “Senior Notes” CBs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.
- ii. Con los recursos obtenidos de las emisiones en los mercados internacionales, “Senior Notes 2024” y “Senior Notes 2044”, Fibra UNO realizó el pago total de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
 - 1) Con fecha 5 de febrero de 2014, se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
 - 2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Actinver por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente
 - 3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente
 - 4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.
 - 5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
 - 6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 mil dólares estadounidenses, respectivamente.
 - 7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942 y \$2,122, respectivamente.
 - 8) Derivado del prepago de los créditos bancarios mencionados anteriormente, se realizó la amortización total de los costos incurridos por la estructuración de dichos créditos por \$55,649 y se muestran en el estado de resultados en el rubro de otros costos financieros.

- i. El 13 de febrero de 2014, Fibra UNO distribuyó \$868 millones, equivalentes a \$0.48 pesos por CBFI. De este monto, aproximadamente \$0.242 pesos por CBFI corresponden a la distribución por resultado fiscal y \$0.238 pesos por CBFI corresponden a reembolso de capital.
- ii. Con fecha 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió un bono de largo plazo por un monto de USD1,000 millones bajo la regulación 144A/Reg S en dos emisiones. La primera, a 10 años con vencimiento en diciembre del 2024, fue por un monto de USD\$600 millones y tiene un cupón de 5.25%, mientras la segunda, un bono de 30 años con vencimiento a diciembre de 2044, por un monto de USD400 millones y un cupón de 6.95%.

2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2014.

- b. **Bases de presentación**

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Fibra UNO han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34 Información Financiera Intermedia emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Cierta información y revelaciones de las notas que normalmente se incluyen en los estados financieros anuales preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs”, por sus siglas en inglés) ha sido condensada u omitida, de conformidad con las disposiciones para reportes de periodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros intermedios condensados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas notas correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2013, preparados de conformidad con IFRS. Los resultados integrales de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no han sido auditados. En la opinión de la administración del Fideicomiso, se incluyen todos los ajustes (que consisten principalmente en, ajustes recurrentes ordinarios) necesarias para una presentación razonable de los estados intermedios consolidados condensados adjuntos financieros.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos están preparados con base en costos históricos, excepto por ciertas partidas que se reconocieron a valor razonable a la fecha de la aportación o adquisición.

Las principales políticas contables, bases de presentación y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados del periodo, fueron las mismas que se aplicaron en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, excepto por lo que se menciona abajo.

- c. **Adopción de nuevas normas**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS, aplicables a sus negocios, vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014:

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*
Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

La aplicación de estas normas en estos estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo terminado el 31 de marzo de 2014 no tiene efectos significativos.

- d. **Estacionalidad**

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio este sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

3. Efectivo y efectivo restringido

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Efectivo y bancos	\$ 974,966	\$ 789,675
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva de préstamos bancarios	<u>21,909</u>	<u>574,783</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 996,875</u>	<u>\$ 1,364,458</u>

4. Inversiones en valores

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 324,828</u>	<u>\$ 723,976</u>

5. Rentas por cobrar y otras

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Rentas por cobrar	\$ 514,757	\$ 542,179
Otras cuentas por cobrar	236,219	208,539
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(30,770)</u>	<u>(18,270)</u>
Total de rentas por cobrar y otros	<u>\$ 720,206</u>	<u>\$ 732,448</u>

6. Propiedades de inversión

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 79,273,744	\$ 77,305,201
Inversión en proceso de construcción	10,441,959	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>1,766,000</u>	<u>1,766,000</u>
	<u>\$ 91,481,703</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

	Tipo	Numero de propiedades	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Saldos al inicio del período			\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:				
Portafolio Maine	Comercial	5	1,673,636	-
Portafolio Apolo	Comercial	49	-	24,400,274
Portafolio G-30	Mixto	30	-	10,865,473
Portafolio Vermont	Industrial	34	-	4,820,737
Portafolio P8	Oficinas	8	-	2,411,500
Centro Bancomer	Oficinas	1	-	1,633,150

	Tipo	Numero de propiedades	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Universidad Autónoma de				
Guadalajara	Comercial	1	-	580,075
Cartera Delaware	Mixto	1	-	514,852
Pace Industries	Industrial	1	-	226,728
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-	195,018
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-	177,500
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-	50,000
Villahermosa	Comercial	1	-	9,315
Portafolio Morado	Mixto	16	-	1,620
Construcción en proceso			607,442	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>294,907</u>	<u>4,481,785</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 91,481,703</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La Administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Al 31 de marzo de 2014 el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$294,907.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Citicapital, S. A. de C. V.	\$ 450,922	\$ 450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	311,000
Otros	<u>136,113</u>	<u>136,113</u>
	<u>\$ 587,035</u>	<u>\$ 898,035</u>

8. Inversión en asociadas

	% de participación	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ 2,032,073
Torre Diana (1)	50%	<u>362,473</u>	<u>309,517</u>
		<u>\$ 2,394,546</u>	<u>\$ 2,341,590</u>

- (1) Fibra UNO decidió registrar esta inversión a valor razonable a través de resultados, según lo permitido por las NIIF, dada la naturaleza de la inversión.

9. Otros activos, Neto

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	<u>(48,746)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,435,728</u>	<u>\$ 2,484,474</u>

- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

10. Instrumentos financieros

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principales ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de marzo de 2014				
Cuentas por pagar	\$ 2,052,169	\$ -	\$ -	\$ 2,052,169
Cuentas por pagar a partes relacionadas	98,676	-	-	98,676
Préstamos	6,477,454	23,152,982	30,392,754	60,023,190
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>226,775</u>	<u>164,217</u>	<u>390,992</u>
	<u>\$ 8,628,299</u>	<u>\$ 23,379,757</u>	<u>\$ 30,556,971</u>	<u>\$ 62,565,027</u>

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar	\$ 7,959,361	\$ -	\$ -	\$ 7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	-	-	60,767
Préstamos	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347
Depósitos de los arrendatarios	-	225,955	163,623	389,578
	<u>\$ 15,580,310</u>	<u>\$ 25,244,222</u>	<u>\$ 9,746,521</u>	<u>\$ 50,571,053</u>

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$21,749 millones y \$7,719 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente

Activos financieros/Pasivos financieros	Valor razonable al		Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave	Input(s) significativos no observables	Relación del input no observable con el valor razonable
	31/03/14	31/12/13				
Inversiones en valor gubernamentales	\$ 324,828	\$ 723,976	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos	-	-
Inversión en asociadas	\$ 2,394,546	\$ 2,341,590	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados. Los flujos futuros son estimados basados en el rent roll, descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes que son reconocidos al porcentaje de participación en la inversión.	El riesgo de crédito de las contrapartes considerado en la tasa de descuento el 7.75%.	Si la tasa de descuento incrementa, el valor razonable disminuye; un efecto opuesto ocurre si la tasa de descuento disminuye.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de marzo de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior Notes en el extranjero	\$ 13,084,100	\$ 13,103,673	\$ -	\$ -
GE Real Estate México	10,585,852	10,872,906	10,678,256	8,578,817
Emisión de deuda CNByV	8,540,321	8,566,555	8,500,314	8,500,314
Banamex	2,092,469	2,076,187	2,457,448	2,439,820
BBVA Bancomer	2,000,000	2,000,000	2,524,193	2,492,687
Bancomext	1,092,686	927,854	1,102,768	1,102,436
Banco Inbursa	478,000	511,487	1,300,270	1,433,596
Met Life	400,360	444,580	403,302	441,855
Deutsche Bank AG, London				
Branch	-	-	3,266,300	3,266,300
Banco Mercantil del Norte	-	-	3,259,169	3,367,016
Actinver	-	-	300,000	300,000
Santander	-	-	650,000	600,140
	<u>\$ 38,273,788</u>	<u>\$ 38,503,242</u>	<u>\$ 34,442,020</u>	<u>\$ 32,522,981</u>

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

11. Deuda a largo plazo

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Con fecha 23 de enero del 2014, Fibra Uno emitió bajo el programa “Senior Notes” Certificados Bursátiles (CBs) en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.	\$ 13,084,100	\$ -
Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBs en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13 por \$4,350,058 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años, (ii) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13-2 por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años y (iii). Un Tramo identificado con la serie FUNO 13U por \$2,190,263 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión (“UDIs”) con vencimiento a 15 años.	8,540,321	8,500,314
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 391 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,734,144 y \$1,748,038, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.20% y un tramo variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.52% y un tramo variable de TIIE más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado.	6,850,396	6,921,234
Con fecha el 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito puente con Deutsche Bank AG, London Branch por 250 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 360 días. El préstamo devenga intereses a una tasa LIBOR más 250 puntos base. Este préstamo fue prepago en su totalidad el 30 de enero de 2014.	-	3,266,300
Crédito simple con Banorte. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.70% al 1.85%. El plazo para liquidar la deuda se estableció el 25 de junio de 2020. Este préstamo fue prepago en su totalidad el 31 de enero de 2014. (1)	-	3,259,169

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de marzo de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18,893 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,101,682. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 19 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,112,008. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018.	2,348,878	2,360,478
Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito puente con Bancomer por \$2,000,000 devenga intereses a una tasa TIIE más 60, 90 y 120 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 10 de septiembre de 2014.	2,000,000	2,000,000
Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 5.2855%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de marzo de 2015.	1,583,036	1,944,486
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de marzo de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 103.2 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,237. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 104.1 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,429. El crédito en dólares estadounidenses devengan intereses a una tasa LIBOR de 90 días más un spread del 3.85% al 4%, el plazo para liquidar la deuda en dólares será hasta 1 de julio de 2018, y el crédito en pesos devenga intereses a una tasa total TIIE a 29 días más un spread del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de enero de 2016.	1,386,578	1,396,544
Crédito simple con Bancomext. Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 83.5 millones de dólares estadounidenses y 84.4 millones de dólares estadounidenses, respectivamente. El devenga intereses a una tasa total del 4.89%. El plazo para liquidar la deuda será en 84 amortizaciones mensuales y una amortización final equivalente al 66.03% del monto dispuesto, finalizando el 3 de noviembre de 2020.	1,092,686	1,102,768
Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. ("Inbursa"), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda e estableció a 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden al importe de la línea de crédito ejercida. El saldo de este préstamo fue prepagado el 4 de febrero de 2014.	-	807,269

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
El 18 junio de 2013, Fibra UNO firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra UNO ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000 (este último fue liquidado el 31 de julio de 2013), respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda se estableció en 21 amortizaciones y 27 amortizaciones, respectivamente, iniciando el primer pago de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2012, respectivamente y finalizando en diciembre de 2018. El saldo de este préstamo fue prepagado el 31 de enero de 2014.	-	650,000
Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 0.75% al 1.3%%. El plazo para liquidar la deuda se estableció para el 21 de enero de 2015. El saldo de este préstamo fue prepagado el 28 de enero de 2014.	-	524,193
Crédito simple con Banamex. Al 31 de marzo de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 13.555 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$332.1 millones. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 13.7 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$334.3 millones. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020.	509,433	512,963
Crédito simple con Inbursa. El crédito devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020.	478,000	493,000
Crédito simple con Met Life, S. A., (“Met Life”). El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023.	400,360	403,302
Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.8 puntos porcentuales	-	300,000
	38,273,788	34,442,020
A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)	(4,471,545)	(7,032,036)
	33,802,243	27,409,984
Menos - costos de la transacción	(387,239)	(139,594)
A largo plazo	\$ 33,415,004	\$ 27,270,390

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a los préstamos mencionados en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.
- 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.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán 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.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de marzo de 2014 son:

2016	\$	2,129,425
2017		7,670,358
2018		494,722
2019		786,991
2020		4,764,612
2021 y años posteriores		<u>17,956,135</u>
	\$	<u>33,802,243</u>

12. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,649,787	\$ 6,950,133
Proveedores	107,564	940,294
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	302,640	228,120
Intereses por pagar	<u>294,818</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 2,354,809</u>	<u>\$ 8,187,481</u>

En enero de 2014, el Fideicomiso pagó las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión con la emisión de CBFIs. Ver Nota 15.

13. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos

Año	Comercial	Industrial	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 2,718,832	\$ 1,645,634	\$ 849,207	\$ 628,276	\$ 5,841,949
De uno a 5 años	8,268,103	4,913,212	3,236,600	1,869,473	18,287,388
Más de 5 años	<u>6,208,628</u>	<u>1,292,238</u>	<u>4,495,490</u>	<u>999,286</u>	<u>12,995,642</u>
	<u>\$ 17,195,563</u>	<u>\$ 7,851,084</u>	<u>\$ 8,581,297</u>	<u>\$ 3,497,035</u>	<u>\$ 37,124,979</u>

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Gastos por:	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Fibra UNO Administración		
Honorarios de administración y adquisición (1)	<u>\$ 234,607</u>	<u>\$ 1,964,683</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 29,454</u>	<u>\$ 62,776</u>
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	<u>\$ 73,216</u>	<u>\$ 131,200</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 42,186</u>
	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	<u>\$ 94,339</u>	<u>\$ 881,097</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	<u>\$ 245,000</u>	<u>\$ 321,401</u>
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos	<u>\$ 230,000</u>	<u>\$ -</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	<u>\$ 991</u>	<u>\$ 1,734</u>

- (1) El Fideicomiso paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.

- (3) El Fideicomiso paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios, cuotas de administración y mantenimiento, cuotas de publicidad e ingresos por estacionamiento y la recuperación de los gastos de operación de los bienes inmuebles del portafolio Morado.
- (4) El Fideicomiso celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (5) El Fideicomiso paga a Cabi Inver, S. A. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31 de marzo 2014	31 de diciembre 2013
Por cobrar:		
GICSA	\$ 31,240	\$ 18,391
Aportantes portafolio G-30	<u>25,703</u>	<u>107,218</u>
	<u>\$ 56,943</u>	<u>\$ 125,609</u>
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 73,982	\$ 56,250
Jumbo Administración	23,534	4,517
F2 Servicios	<u>1,160</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 98,676</u>	<u>\$ 60,767</u>

15. Patrimonio

Aportaciones

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. A la fecha de emisión de este reporte, al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, existen 1,966,740,578, 1,809,013,266 y 1,809,013,266 CBFIs en circulación, y 466,938,094, 613,872,501 y 513,872,501 CBFIs en tesorería, respectivamente.
- c. Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014, el Fideicomiso pagó y acordó el pago de algunas cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 12) con la emisión de CBFIs por un monto de \$3,912,267. Como se menciona, dicha aportación no está reflejada en los estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo de 2014.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
13 de febrero de 2014 - Total al 31 de marzo de 2014	\$ <u>868,327</u>
31 de enero de 2013 - Total al 31 de marzo de 2013	\$ <u>355,115</u>

16. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha distribuido \$868,327 y \$2,489,928, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y la Administración nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

17. Compromisos y contingencias

- a. Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b. Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
- c. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
- d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
- e. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$2,437,846 han sido ejercidos.
- f. Con fecha 29 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$826,815. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2014.

- g. Con fecha 23 de abril de 2013, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de “Fundación Fibra UNO”, para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México”, en la cual Fibra UNO aportará el 0.25% de sus ingresos y el asesor financiero \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. Al 31 de marzo de 2014, Fibra UNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación.

18. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. Con fecha 29 de abril de 2014, Fibra UNO cerró la operación de la compra del portafolio denominado California por 274.8 millones de dólares estadounidenses.
- b. Con fecha 24 de abril de 2014, Fibra UNO celebró un contrato de compraventa con Nacional de Estacionamientos México, S. A. de C. V. para adquirir un estacionamiento ubicado en la calle de Colón No. 24 en la Colonia Centro con un área rentable de 8,247 metros cuadrados por \$40.2 millones.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 23 de mayo de 2014, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, consecuentemente estos no reflejan los hechos acumulados después de esa fecha.

* * * * *

ANEXO B

Holland & Knight

Paseo de los Tamarindos | No. 400-B Piso 6 - Col. Bosques de las Lomas | 05120 México, D.F., México
T +52.55.3602.8000 | F +52.55.3602.8098
Holland & Knight México, SC | www.hklaw.com

México, D.F., a 11 de junio de 2014.

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

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

Hacemos referencia a la solicitud de autorización para la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de hasta 1,250,000,000 de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") no amortizables a ser emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomiso"), y con la comparecencia de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común").

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 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 el artículo 7, fracción II, inciso b), numeral 2) 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 CBFIs 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 la actualización de registro de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública.

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

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

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la 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 fideicomitado, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, (vii) poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;

4. Copia certificada de la escritura pública número 79,723 de fecha 31 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso, Notario Público número 31, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría Pública número 19 del Distrito Federal, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, mediante la cual se hizo constar la ratificación de la designación de Alonso Rojas Dingler como Delegado Fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la Emisión;
5. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa al poder del delegado fiduciario de la Emisora, Alonso Rojas Dingler;
6. Copia certificada de la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235 el 25 de julio de 2008, en el cual se hace constar la constitución del Representante Común;
7. 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: (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; (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por el de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple"; y (iii) el poder otorgado a Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Emilio Aarun Cordero, Fernando José Royo Díaz Rivera, Jorge Alejandro Naciff Ocegüera, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Herrejon Caballero, Jesús Hevelio Villegas Valderrain, Esteban Sadurni Fernández, como delegados fiduciarios con Firma "A" y a Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, Norma Serrano Ruíz, Juan Pablo Baigts Lastiri, Patricia Flores Milchorena, Cristina Reus Medina, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Maria del Carmen Robles Martínez Gomez, Mara Patricia Sandoval Silva, Itzel Crisostomo Guzmán, Valeria Grande Ampudia Albarran, Mónica Jiménez Labora Sarabia, como delegados fiduciarios 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;

8. Certificación del secretario del Consejo de Administración de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa al poder de los delegados fiduciarios firmantes "A", Roberto Pérez Estrada y Emilio Aaron Cordero, así como de los delegados fiduciarios firmantes "B", Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, Norma Serrano Ruíz, Juan Pablo Baigts Lastiri, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Mara Patricia Sandoval Silva, Itzel Crisostomo Guzmán, Mónica Jiménez Labora Sarabia y Cristina Reus Medina.
9. Copia certificada del Acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 25 de marzo de 2014, relativa a la emisión y oferta pública de CBFIs;
10. Copia certificada del Acta de Asamblea de Tenedores de los CBFIs celebrada el 4 de abril de 2014, relativa a la emisión y oferta pública de CBFIs;
11. Copia certificada del Acta de Asamblea de Tenedores de los CBFIs celebrada el 19 de mayo de 2014, relativa a la emisión y oferta pública de CBFIs, a través de la cual se aprobaron los términos del acta levantada con motivo de la asamblea celebrada el 4 de abril de 2014 referida en el numeral inmediato anterior, así como los acuerdos adoptados en dicha asamblea;
12. Macrotítulo de CBFIs depositado en sustitución del anterior ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V; y
13. Prospecto de Colocación Definitivo.

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 del título de los CBFIs y documentos relativos a la emisión no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen 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 H. 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 existente y se conforma de acuerdo a lo descrito en el Prospecto de Colocación Preliminar;
- iii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos;
- iv. Los actos jurídicos a través de los cuales se llevó a cabo la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles que integran el patrimonio del Fideicomiso, son válidos conforme a sus términos;
- v. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los CBFIs conforme al contrato de Fideicomiso;
- vi. Los delegados fiduciarios del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los CBFIs conforme al Fideicomiso, mismas que deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios con firma A o por un delegado fiduciario con firma A y un delegado fiduciario con firma B;
- vii. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 25 de marzo de 2014, por la cual se autoriza la emisión y oferta pública de los CBFIs, son válidos conforme a la certificación suscrita por el Secretario de la sesión del Comité de Técnico del Fideicomiso de fecha 25 de marzo de 2014;

- viii. Los acuerdos tomados por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs celebrada el 4 de abril de 2014 y ratificados por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs celebrada el 19 de mayo de 2014, son válidos conforme a las respectivas actas de asambleas; y
- ix. Los CBFIs 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 CBFIs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores, al Representante Común de los tenedores de los CBFIs, al administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

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

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

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

Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados externos de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto 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 el artículo 7, fracción II, inciso b), numeral 2) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Bancaria y de Valores.

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

ANEXO C

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

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

Lugar y Fecha de Emisión:
México, D.F., a 11 de junio de 2014.



Ampara: 3,683,678,672
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
No Amortizables
Sin Expresión de Valor Nominal
Monto de la emisión: Hasta \$153,204,195,968.48

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso No. F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de hasta 3,683,678,672 (tres mil seiscientos ochenta y tres millones, seiscientos setenta y ocho mil seiscientos setenta y dos) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores así como el artículo 7 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras. El presente Título ampara 3,683,678,672 (tres mil seiscientos ochenta y tres millones, seiscientos setenta y ocho mil seiscientos setenta y dos) CBFIs al portador, no amortizables, numerados sucesivamente del número 1 al 3,683,678,672.

La inscripción de los presentes CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y su oferta pública fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficios número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012, 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, 153/6244/2013 de fecha 28 de enero de 2013, 153/6337/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, 153/6875/2013 de fecha 7 de junio de 2013, 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013, 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014, 153/106758/2014 de fecha 6 de junio de 2014 y 153/106789/2014 de fecha 9 de junio de 2014, e inscritos en el mencionado Registro bajo los números 2679-1.81-2011-001, 2679-1.81-2012-002, 2679-1.81-2012-003, 2679-1.81-2012-004, 2679-1.81-2013-007, 2679-1.81-2013-008, 2679-1.81-2013-011, 2679-1.81-2013-012, 2679-1.81-2014-015 y 2679-1.81-2014-018 respectivamente.

LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.

A handwritten signature and a rectangular stamp are located in the bottom right corner of the document.

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

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

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

Derechos de los Tenedores. Los Tenedores de CBFIs sólo tendrán derecho a:

Los CBFIs emitidos invariablemente representarán el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, como se establece en los Documentos de Emisión respectivos, mediante:

(i) En su caso, el derecho a los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, así como cualquier otra cantidad que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes (las "Distribuciones de Efectivo"), que serán entregadas, previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso; y

(ii) En su caso, al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores y se cumpla con el requisito del envío de la instrucción por parte del Administrador al Fiduciario, para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las



2

cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría.

Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores aceptan de manera expresa, para el caso de la realización de nuevas Emisiones de CBFIs por el Fiduciario, que (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que se emitan en el futuro; y (ii) que no tienen ni tendrán derecho de uso en forma personal y directa sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

Adicionalmente el pago de las Distribuciones de Efectivo no está garantizado.

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

"Objeto Social. La Sociedad tiene por objeto:

- I. *La prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis de dicha Ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social;*
- II. *Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines;*
- III. *Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito y las disposiciones que al efecto dicten el Banco de México, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes en el entendido que el Emisor en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito;*
- IV. *Emitir obligaciones subordinadas pero sólo en el supuesto de que dichas obligaciones se emitan para ser adquiridas únicamente por la Institución Financiera del Exterior que sea propietaria y controle, directa o indirectamente, a la Sociedad;*
- V. *Realizar todo los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos."*



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

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

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



cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los 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 Fideicomiso;
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso;
- o. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- p. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- r. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- s. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;



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



poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- ee. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- kk. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;



[Handwritten signature]
7

- nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- oo. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;
- pp. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "*partnership*" o "*disregarded entity*" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "*association taxable as Corporation*" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y
- qq. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el "*Securities Act*"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "*Exchange Act*"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*.

Destino de los recursos. Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, con base en la resolución del Comité Técnico, el Administrador instruirá al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;



- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que estén determinen, con al menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a dicha fecha, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

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

Registro y depósito del Título. Los CBFIs se inscribirán en el RNV y se listarán en la BMV, de conformidad con la LMV y la Circular Única de Emisoras, así como a las otras reglas que aprueben la CNBV y demás órganos autorregulados del mercado de valores dentro del ámbito de su competencia.

El presente Título se depositará en el Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto en el artículo 284 (doscientos ochenta y cuatro) y demás relativos de la Ley del Mercado de Valores, por lo que los titulares de los CBFIs acreditarán sus derechos de acuerdo con lo estipulado en los artículos 289 (doscientos ochenta y nueve) y 290 (doscientos noventa) de la misma LMV.

El Indeval llevará a cabo el registro de los CBFIs a favor de los intermediarios a través de los cuales los Tenedores los adquieran y/o administren conforme a sus sistemas y registros electrónicos.

Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;



[Handwritten signature] 9

- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir convocar a una Asamblea de Tenedores que decida el asunto de que se trate, para lo cual notificará la solicitud correspondiente al Representante Común, con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso como anexo del mismo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- l. El Fiduciario, como fiduciario del Fideicomiso, tendrá las obligaciones específicamente previstas en el Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de la CNBV, de la BMV y de las autoridades gubernamentales e instituciones correspondientes, la información y documentación que establezca la legislación aplicable, incluyendo la información y documentación prevista por la LMV, la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV;
- m. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;



- n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso;
- o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y
- p. Informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que estén determinen, con al menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se realizará la entrega de Distribuciones, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a dicha fecha, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

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 deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este apartado y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida.

Posibles Adquirentes. Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

Régimen Fiscal. Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso.

Asambleas. Las Asambleas de Tenedores de CBFIs, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en la LMV, y en lo no previsto y en lo conducente por los artículos 227 (doscientos veintisiete), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte) y 221 (doscientos veintiuno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por las demás disposiciones aplicables de dicha Ley, la LMV y conforme al Fideicomiso.

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

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse



dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

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

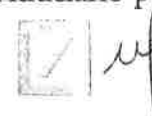
En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.



- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.
- (xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los



Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Sujeción. Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente.

Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 días siguientes a la fecha de celebración del mismo; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso, no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC. Los CBFIs tendrán la misma vigencia que el Fideicomiso. En caso de extinción del Fideicomiso, la Emisora procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso, conforme a la cual el Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación y deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en el primer párrafo del presente apartado y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con

experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.
- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos).
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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



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

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

Disposiciones relativas al Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso y de los CBFIs, las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b) Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c) Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d) Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los CBFIs cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones;
- i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los CBFIs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- k) Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval por escrito y a la BMV, a través de EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo;
- l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores de los CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- n) Solicitar del Fiduciario y del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que

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

- o) Proporcionar a cualquier Tenedor de los CBFIs, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación;
- p) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- q) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación aplicables y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
- s) En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores de CBFIs; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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



Handwritten signature or initials.

Legislación y Tribunales. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiere corresponderles.

El presente Título fue emitido y depositado en Indeval el día 18 de marzo de 2011, fue canjeado por primera ocasión el día 21 de marzo de 2012, por segunda ocasión el propio 21 de marzo de 2012, por tercera ocasión el 31 de agosto de 2012, por cuarta ocasión el 28 de enero de 2013, por quinta ocasión el 22 de marzo de 2013, por sexta ocasión el 11 de junio de 2013, por séptima ocasión el 19 de julio de 2013, por octava ocasión el 24 de febrero de 2014 y es canjeado por novena ocasión el 11 de junio de 2014, con motivo de la emisión de 1,250,000,000 (mil doscientos cincuenta millones) CBFIs para su oferta pública de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, ratificados en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 19 de mayo de 2014, en la cual se resolvió autorizar e instruir al Fiduciario para que presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo a la CNBV, al Indeval, a la BMV y a cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera, incluyendo sin limitar: (a) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (c) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (d) el canje del Título que ampara los CBFIs con clave de pizarra FUNO11 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante el Indeval, por el diverso que ampare la totalidad de los CBFIs que sean emitidos. Derivado de lo anterior, la CNBV, emitió el oficio de autorización número 153/106758/2014, de fecha 6 de junio de 2014, mediante el cual autorizó la actualización de la inscripción de CBFIs en el RNV con el número de inscripción 2679-1.81-2014-018. Asimismo, emitió el oficio de autorización número 153/106789/2014 de fecha 9 de junio de 2014, mediante el cual autorizó la oferta pública de los CBFIs.

México, D. F., a 11 de junio de 2014.

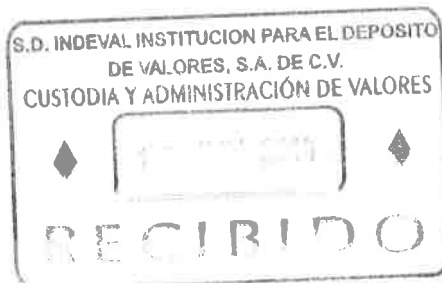


LA EMISORA

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



Alonso Rojas Dingler
Delegado fiduciario



HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA 3,683,678,672 (TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES, SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS) CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL 10 DE ENERO DE 2011.

A small square box containing a handwritten mark that looks like a stylized 'E' or the number '1'.

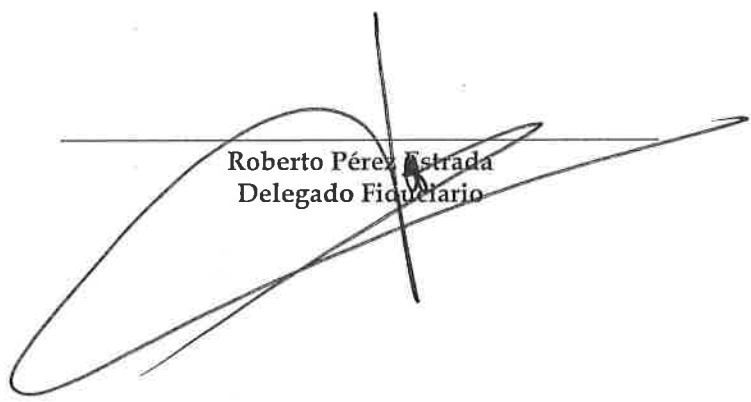
EL REPRESENTANTE COMÚN

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

Acepta el cargo y declara haber comprobado la constitución y existencia de los bienes objeto de la emisión así como sus obligaciones y facultades.



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado fiduciario



Roberto Pérez Estrada
Delegado Fiduciario



HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA 3,683,678,672 (TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES, SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS) CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL 10 DE ENERO DE 2011.



ANEXO D



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

COPIA CERTIFICADA



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

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE identificado bajo el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno) en lo sucesivo el "FIDEICOMISO", que celebran: por una parte, la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ; y por una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFÍs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria, licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.-----



1

NUMERO CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS. -----GCE/MSO

LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO. ----- NSR

FOLIO DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO. -----

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

El **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE** identificado bajo el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno) en lo sucesivo el "**FIDEICOMISO**", que celebran: por una parte, la sociedad denominada "**FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN**", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "**FIDEICOMITENTE**"; por otra parte, "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "**FIDUCIARIO**", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ; y por una tercera y última parte, "**THE BANK OF NEW YORK MELLON**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "**REPRESENTANTE COMÚN**", representado por su delegada fiduciaria MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.-----

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

-----"**DECLARACIONES**"-----

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

(a) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1º de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 425879-1.-----

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

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

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, y acredita mediante la escritura pública número 57.861, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, notario público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la



Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000. -----

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

Fiduciario: (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario. -----

- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -----
- (j) Que el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (tal y como dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o constituirán, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. -----
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (l) Que conoce las obligaciones que al efecto establece la Ley del Mercado de Valores, para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras (tal y como dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.-----
- (m) Que conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones. -----
- (n) Que mediante oficio número 900-03-01-2010-41293, en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, de fecha 21 de octubre de 2010, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, se resolvió que (i) con relación a este Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado ni el



impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme a este Fideicomiso.-----

- (o) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna. -----

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

- (a) Que es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para organizarse, según consta en la escritura pública número 57.840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día 25 de julio de 2008 bajo el folio mercantil número 384.235. -----
- (b) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Fideicomiso, las cuales no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente, según lo acredita con copia de la escritura pública número 59.563, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384.235.-----
- (c) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores (tal y como dicho término se define más adelante) en la Emisión a que se refiere el Fideicomiso.-----
- (d) Que comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----
- (e) Que es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen. -----
- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (a) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (b) no violan ninguna ley, reglamento,

decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (c) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.-----

- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.-----
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.-----
- (j) Que el presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.-----
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (l) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.-----

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

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.-----

- 1.1 Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula: ----
- a. Administrador: significa FI Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del presente Fideicomiso detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto



- la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario. -----
- b. Anexos: significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.-----
- c. Aportación de Bienes Inmuebles: significa la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso.-----
- d. Aportación Inicial: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.1 de la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso.-----
- e. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC. -----
- f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.---
- g. Asesor Contable y Fiscal: significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México. -----
- h. Auditor Externo: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del presente Fideicomiso: en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario. -----
- i. Bienes Inmuebles: significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----
- j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.

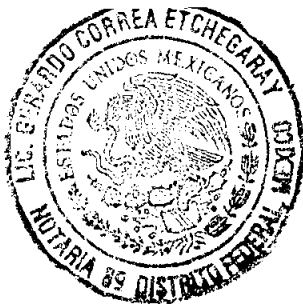
- k. Bienes Inmuebles Aportados: significa los bienes inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo "B"** del presente Fideicomiso.-----
- l. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.-----
- m. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales. -----
- n. CFE: significa el Código Fiscal de la Federación.-----
- o. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido reformadas de tiempo en tiempo. -----
- p. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo. -----
- q. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del presente Fideicomiso. -----
- r. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----
- s. Colocación: significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión. -----
- t. Comisión por Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del presente Fideicomiso. -----
- u. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del presente Fideicomiso. -----
- v. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del presente Fideicomiso. -----
- w. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del presente Fideicomiso. -----
- x. Conducta de Destitución: significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha



persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo, debidamente comprobado; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.-----

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

- ee. Convenio de Adhesión: significa el convenio por el cual los Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes, sustancialmente en términos del documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "F".-----
- ff. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G" a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador. -----
- gg. Cuenta Concentradora: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del presente Fideicomiso. -----
- hh. Cuenta de Distribuciones de Efectivo: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.13 del presente Fideicomiso.-----
- ii. Cuenta de Gastos de Operación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.12 del presente Fideicomiso.-
- jj. Cuenta General: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del presente Fideicomiso. -----
- kk. Cuentas: significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Reembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas y mantenidas por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso. -----
- ll. DSCR: significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados,-----
- mm. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.-----



- nn. Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. -----
- oo. Desinversión: tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena de este Fideicomiso. -----
- pp. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural. -----
- qq. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV. -----
- rr. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico: en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- ss. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del presente Fideicomiso. -----
- tt. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones. -----
- uu. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR. -----
- vv. Empresa de Servicios de Representación: significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Representación. -----
- ww. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV. -----

- xx. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV. -----
- yy. Familia Attié: significa todos y/o cualquiera de los señores Abud Attié Dayan (quien también acostumbra usar el nombre de Abude Attié Dayan), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado. -----
- zz. Familia El-Mann: significa todos y/o cualquiera de 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. -----
- aaa. Familia Guindi: significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani. -----
- bbb. Familia Kababie: significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal. ----
- ccc. Familias Relevantes: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación. -----
- ddd. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso. -----
- eee. Fecha de Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso. -----
- fff. Fibras: significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR. -----
- ggg. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común. -----
- hhh. Fideicomisario en Segundo Lugar: significa el Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados. -----
- iii. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----
- jjj. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por lo Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario, a cuyo patrimonio los Propietarios aportarán la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso. ----
- kkk. Fideicomitente: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----



- III. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Propietario que aporte los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.-----
- mmm. Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.-----
- nnn. Fiduciario o Emisor: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso. --
- ooo. Fondo de Contribuciones Fiscales: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.9 del presente Fideicomiso. --
- ppp. Fondo de Gastos de Emisión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del presente Fideicomiso. --
- qqq. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.7 del presente Fideicomiso.-----
- rrr. Fondo de Impuestos por Inversión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del presente Fideicomiso. --
- sss. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del presente Fideicomiso.-----
- ttt. Fondo de Mantenimiento: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.8 del presente Fideicomiso. -----
- uuu. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos a que se refiere el artículo 179 de la LISR que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.-----
- vvv. Fondo de Reembolso de Capital: significa el registro que debe llevar el Fiduciario por los Reembolsos de Capital pagados a los Tenedores, en los términos del último párrafo de la fracción XI del artículo 224 de la LISR y de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, sección 12.10 del presente Fideicomiso. -----
- www. Fondo de Remanentes: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.11 del presente Fideicomiso. -----

- xxx. Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del presente Fideicomiso. -----
- yyy. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión. -----
- zzz. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. -----
- aaaa. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador. -----
- bbbb. IETU: significa el impuesto previsto por la LIETU. -----
- cccc. IETU Diferido: significa el IETU a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007. -----
- dddd. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. -----
- eeee. Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico. -----
- ffff. Intermediario Financiero: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los CBFIs en el Indeval. -----
- gggg. Inversiones en Bienes Inmuebles: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma. -----
- hhhh. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la Regla 1.3.20.1.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----



iiii. Inversiones Permitidas: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las Fibras. -----

jjjj. ISR: significa el impuesto previsto por la LISR. -----

kkkk. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR. -----

llll. IVA: significa el impuesto previsto por la LIVA. -----

mmmm. -----

Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión. -----

nnnn. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

oooo. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito. -----

pppp. LIETU: significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. -----

qqqq. Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del presente Fideicomiso. -----

rrrr. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

ssss. LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

tttt. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores. -----

uuuu. LTV: significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate ("*Loan To Value*").

vvvv. México: significa los Estados Unidos Mexicanos. -----

www. -----

Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 de la LMV: en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales del grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes

Relevantes: (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.-----

xxxx. Partes: significa conjuntamente el Fideicomitente, Fiduciario y el Representante Común.-----

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

zzzz. Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas. -----



- aaaaa. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término por la LMV. -----
- bbbbb. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable. -----
- ccccc. Pesos: significa la moneda de curso legal en México. -----
- dddd. Propietarios: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. -----
- eeee. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables. -----
- ffff. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes. -----
- ggggg. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 224, fracción XI, 6º párrafo de la LISR. -----
- hhhhh. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo. -----
- iiii. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento. -----
- jjjj. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del presente Fideicomiso. -----
- kkkk. Reporte Mensual del Fiduciario: significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar y presentar mensualmente de conformidad con el presente Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "I"** o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité Técnico, de tiempo en tiempo. -----
- lllll. Representante Común: significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores. -----
- mmmm. -----
- nnnn. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. -----

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



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

sssss. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. -----

ttttt. Título: significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "J"**. -----

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

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

wwwww. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDA. CELEBRACIÓN.-----

- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso. -----
- 2.2 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).-----
- 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.-----
- 2.4 Aportaciones por los Propietarios. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Propietarios deberán efectuar la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en el Convenio de Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario. -----
- 2.5 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno). -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.-----

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



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

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. -----

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

- a. Con la Aportación Inicial;-----
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos: -
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento: -----
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;-----
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;-----
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se 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 Cláusula; y -----
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.-----

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. -----

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

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los 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 Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV: -----



- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico: -----
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs: -----
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos; -----
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el 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 a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable; -----
- q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico.-----
- r. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación; -----
- s. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación; -----
- t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al 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 la 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 la 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 por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso:-----
- z. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso:-----
- aa. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- bb. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas: -----
- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados.-----
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso: en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a los

instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula 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 o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América; -----
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en 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 esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*. -----

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS. -----

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

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

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----

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



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

- 6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs. -----
- 6.4 Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación. -----
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes: -----
- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos. -----
 - b. Los CBFIs se denominarán en Pesos. -----
 - c. Los CBFIs serán no amortizables. -----
 - d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores. -----
 - e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos. -----

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

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

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



- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables: -----
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso: -----
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso: -----
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones: -----
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al presente Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines de este Fideicomiso: -----
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones: -----
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el presente Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones: -----
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso: -----
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores: -----
- k. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval y a la BMV, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo: -----
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran: -----
- m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el presente Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; -----
- n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las

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

- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación. -----
 - p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso y del Título; -----
 - q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
 - r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme a este Fideicomiso; y -----
 - s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. -----
- 7.2 Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en este Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. -----
- 7.3 El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores: en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. -----
- 7.4 El Representante Común en ningún momento estará obligado a 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, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por



autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las 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. -----

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

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES. -----

- 8.1 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación: -----
- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. -----
 - (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año. -----
 - (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. -----

- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. -----
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea. -----
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso. -----
En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados. -----
- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. -----
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación: todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán



ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores. -----

- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.-----
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.-----
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador. -----
- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean. -----
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.----
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que

representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.-----

(xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.-----

(xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.-----

(xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.-----

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.-----

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

9.1 COMITÉ TÉCNICO-----

Creación del Comité Técnico.-----

9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.-----

9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea



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

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

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

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

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

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de

su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.-----

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



ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie. -----

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

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

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV. -----

Sesiones del Comité Técnico. -----

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

- 9.1.16 Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----
- 9.1.17 El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico. -----
- 9.1.18 Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. -----
- 9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. -----
- 9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico. -----

- 9.1.21 Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----
- 9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. -----

- 9.1.23 Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros



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

Facultades del Comité Técnico. -----

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

- (i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión.-----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes. -----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con

lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----
- (vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. -----
- (vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. -----
- (viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----
- (ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----



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

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior. -----

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

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

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

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

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

Sección 11.2. inciso (ii).-----

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

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

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

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

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

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de



razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. -----

- C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.-----
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso. -----
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.-----
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación. -----
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir

manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.-----

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.-----

- (xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.-----
- (xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador.-----
- (xvii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.-----
- (xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.-----
- (xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.
- (xx) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.-----



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

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

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

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

	Miembro		Miembro Suplente	Miembro
	Propietario		-----	Independiente
1	Moisés	El-Mann	Charles El-Mann Fasja-	No-----
	Arazi -----		-----	
2	André	El-Mann	Charles El-Mann Jafif--	No-----
	Arazi-----		-----	
3	Isidoro	Attié	Eduardo Cherem	No-----
	Laniado-----		Harari-----	
4	Elías Sacal	Micha --	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann	Arazi	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Abude Attié	Dayán--	Isaac Attié Laniado----	No-----
7	Amín	Guindi	Alberto Guindi	No-----
	Hemsani-----		Hemsani-----	
8	Jaime Kababie	Sacal	Rafael Kababie Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros----		Por designar-----	Sí-----
10	Henry Davis-----		Por designar-----	Sí-----
11	Rubén Goldberg-----		Por designar-----	Sí-----
12	Herminio Blanco-----		Por designar-----	Sí-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.-----

Creación del Comité de Auditoría.-----

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

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. -----

Facultades del Comité de Auditoría.-----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

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



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

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

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

Creación del Comité de Prácticas. -----

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

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

Facultades del Comité de Prácticas. -----

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

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

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

DÉCIMA. ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS. -----

Designación del Administrador.-----

- 10.1 En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a F1 Management, S.C. como Administrador quien deberá aceptar su encargo y convenir en el Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación alguna, en el ámbito de sus facultades las relativas a prestación de todos los servicios administrativos, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles así como la búsqueda de oportunidades para que el Fideicomiso realice Inversiones en Bienes Inmuebles y, en su caso, adquiera los Derechos de Arrendamiento, de conformidad con el presente Fideicomiso. Posteriormente, el nombramiento del Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores o en su caso al Comité Técnico, conforme lo previsto por la Cláusula Novena, sección 9.1.24, inciso (vi) del presente Fideicomiso. -----
- 10.2 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "C"** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador.-----
- 10.3 A menos que se especifique lo contrario en este Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración. -----
- 10.4 Sujeto a los términos de este Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni



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

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

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

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

Comisión por Administración.-----

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

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

Obligaciones del Administrador.-----

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

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

Destitución del Administrador.-----

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

Como consecuencia de lo anterior:-----

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

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



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

Empresa de Servicios de Representación. -----

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

El Asesor. -----

10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico. -----

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

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

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento. -----
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional. -----
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos. -----
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. -----
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble. -----
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición. -----
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado. -----
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

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

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

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

Posteriormente a la primera Emisión: -----

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

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

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

- (iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con



independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones. -----

- 11.3 Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) la Familia Attié y la Familia El-Mann tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble no destinado a vivienda, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. -----

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, la Familia Attié y la Familia El-Mann a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas. -----

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate y en su caso por la Familia Attié y/o la Familia El-Mann, o declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante y en su caso de la Familia Attié y/o de la Familia El-Mann dentro del plazo citado, se entenderá que no

existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, la Familia Attié y/o la Familia El-Mann Relevante en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate. -----

- 11.4 Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, siempre y cuando con dicha operación se adquiera un interés igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) en los Bienes Inmuebles de que se trate. -----

El Comité Técnico al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas. -----

DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.-----

Para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas y fondos mencionados a continuación: -----

- 12.1 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs. -----
- 12.2 Fondo de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados por el Administrador conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "K"**.-----
- 12.3 Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará la cantidad que le instruya el Comité Técnico y que se destinará a cubrir faltantes de recursos en la operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión.-----
- 12.4 Fondo de Impuestos por Inversión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, mismos que le serán notificados por el Administrador, a más tardar dentro de los tres días siguientes a Fecha de Emisión.-----



- 12.5 Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará, una vez que se hayan registrado los recursos correspondientes del Fondo de Gastos de Emisión y del Fondo de Impuestos por Inversión conforme las secciones 12.2 y 12.3 anteriores, los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos. -----
- 12.6 Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora. Asimismo, en esta cuenta serán depositadas las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----
- 12.7 Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que le sean notificados por el Comité Técnico conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L".-----
- 12.8 Fondo de Mantenimiento. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles, según corresponda, en la cual registrará los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.-----
Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para el mantenimiento de los Bienes Inmuebles Aportados, y con cargo a dicha cuenta el Fiduciario deberá registrar en el Fondo de Mantenimiento que corresponda las cantidades que le sean notificadas por el Administrador. -----
- 12.9 Fondo de Contribuciones Fiscales. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, que se generen por la propiedad y operación de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 12.10 Fondo de Reembolso de Capital. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los Reembolsos de Capital

que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores. Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá expedir y entregar, en caso de que se efectúe algún Reembolso de Capital a los Tenedores, las Constancias de Reembolso correspondientes. -----

12.11 Fondo de Remanentes. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General. Los recursos registrados en este Fondo de Remanentes, deberán ser depositados por el Fiduciario a más tardar el Día Hábil siguiente en que sean registrados, en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo.-----

12.12 Cuenta de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. ----- Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para cubrir los Gastos de Operación de los Bienes Inmuebles que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos.-----

12.13 Cuenta de Distribuciones de Efectivo. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar los recursos que integrarán de las Distribuciones de Efectivo. -----

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

12.14 Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso. -----

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS. -----

13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el presente Fideicomiso con cargo al Fondo de Gastos de Emisión. -----

13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo al Fondo de Gastos de



Emisión de la Emisión. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme la presente Cláusula, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. En caso de que no exista objeción alguna por parte del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente de conformidad con los términos de la notificación que se efectúe conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. La notificación antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario conforme al mencionado **Anexo "H"**, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. --- El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5º (quinto) Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento conforme al multicitado **Anexo "H"**. -----

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES. -----

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio. -----
- 14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. -----
- 14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico. -----
- 14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: -----

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; -----
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; -----
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. ----

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN. -----

- 15.1 Las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en la medida que esté permitido por la Legislación Aplicable, de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico. -----
- 15.2 Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula Décima Quinta, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC. -----
- 15.3 Si el Administrador no gira instrucciones telefónicas, seguidas de una confirmación por escrito respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario debe realizar antes de las 11:30 A.M. (tiempo de la Ciudad de México) del día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. -----
- 15.4 Salvo que se establezca lo contrario en este Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso serán parte de la cuenta respectiva. -----
- 15.5 Asimismo, de conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del presente Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Fideicomiso, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por



operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. -----

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual; -----
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso; -----
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la

convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.-----
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley: -----
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso; -----
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 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 deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida.-----

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.-----

17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Fideicomiso. A la fecha de celebración del presente Fideicomiso el Auditor Externo será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el presente Fideicomiso.-----

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en este Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

a. Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría.-----

El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "L"**.-----

b. El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el Reporte Mensual de Fiduciario por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.-----

c. El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas

en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior. -----

- 17.3 Objeción al Reporte Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor presentado por el Auditor Externo, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. -----

Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

- 17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo. -----

- 17.5 Requisitos para la Sustitución y Nombramiento del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente: -----

- a. El nuevo auditor deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario; -----
- b. El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (Diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; -----
- c. El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el presente Fideicomiso; -----
- d. El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y -----



Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. -----

En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula. -----

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR. -----

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos: -----

- a. Derecho irrestricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del presente Fideicomiso por parte del Fiduciario; -----
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del presente Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y -----
- c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Representante Común o el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO. -----

19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. -----

19.2 Requisitos para la Designación de Nuevo Fiduciario. En el caso a que se refiere la sección 19.1 de esta Cláusula y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:-----

- a. El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Representante Común:-----
- b. El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso;-----
- c. El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el presente Fideicomiso; y-----
- d. Mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo. -----

19.3 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC, el cual establece: -----

"La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa."

El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario pueda hacerles entrega del



Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.-----

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO. -----

20.1 Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: -----

- a. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso;-----
- b. Los actos que realice en el cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso;-----
- c. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico; -----
- d. Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en los fondos de las Cuentas; -----
- e. Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso; y -----

Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

20.2 Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

- a. Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y-----
- b. Otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan.-----

- 20.3 Actos urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario podrá recuperar del Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad en que haya incurrido por los actos llevados a cabo en atención a lo que se señala en este párrafo. -----
- 20.4 Actuación conforme a la instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico, según se establezca en el presente Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el presente Fideicomiso. -----
- 20.5 Gastos y costas por juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. -----
- 20.6 Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- 20.8 Limitación de actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras personas que limiten su actuación para los propósitos de este Fideicomiso. -----
- 20.9 Límite de obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el



Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera. -----

20.10 Limite a la actuación del Fiduciario. Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, del Representante Común y/o del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, bajo este Fideicomiso, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario. -----

20.11 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por este Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que este reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso. -----

20.12 Responsabilidad implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia. -----

20.13 Limite de responsabilidad adicional. No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente: -----

- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en este Fideicomiso; y -----
- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme a este Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente

Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en este Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en este Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos de este Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador y en su caso, del Representante Común. -----

VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

- 21.1 Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "M" del presente Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. ----
- 21.2 Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "N", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.-----

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, solo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate. -----
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma: -----
- A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los miembros independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate. -----



Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.-----

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-----

23.1 Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 días siguientes a la fecha de celebración del mismo; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.-----

23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC. -----

23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente: -----

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la presente Cláusula y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. -----
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero. -----
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs. -----

23.4 Procedimiento de Liquidación: Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: -----

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para



liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos). -----
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación. -----
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIONES LEGALES. -----

24.1 Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito: -----

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido: -----

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley: -----

a) Celebrar operaciones con la propia institución en el cumplimiento de fideicomiso, mandatos o comisiones. El Banco de México podrá autorizar.

mediante disposiciones de carácter general, la realización de determinadas operaciones cuando no impliquen un conflicto de intereses; -----

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;-----

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;-----

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;-----

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;-----

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinadas al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o



desempeñantes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general, y -----

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía.-----

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."----

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México: -----

"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y -----

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. -----

6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula. -----

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción

que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad. -----

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate. -----

6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución..." -----

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS. -----

25.1 Comunicaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas acuse de recibo en los siguientes domicilios: -----

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

Domicilio: Avenida Bosques de Tamarindos 400 – B, piso 14, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, México, D. F., Código Postal 05120

Atención: André El-Mann Arazi. -----

Teléfono: (+52) 55-5258-1210 -----

Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca

Múltiple, División Fiduciaria. -----

Domicilio: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 – 17

Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal -----

Atención: División Fiduciaria. -----

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00 -----

Fax: (+52) 55-5201-81-44 -----

e-mail: luis-alberto.ramirez@db.com -----

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

de Banca Múltiple -----

Domicilio: Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23 -----

Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo

C.P. 11000, México, D.F. -----

Atención: Delegado Fiduciario responsable de la RC/00[*]

Teléfono: (+52)55-5063-39[*] / 28 -----

2



En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. -----

25.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del presente Fideicomiso al Fiduciario, se estará a lo siguiente: -----

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "O" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo a las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula. -----

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designen frente al Fiduciario en términos del ya mencionado Anexo "O", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. -----

Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aún cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. -----

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. -----

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos: -----

- (i) Estar dirigida a "Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso "F/1401".-----
- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/1401". -----
- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.-----
- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.-----
- (v) En el supuesto de que el presente Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 72 (setenta y dos) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.-----

En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones. -----

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y results no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.-----

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES. -----

- 26.1 Obligaciones Fiscales. Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales, presentes o aquellos que llegasen a surgir en virtud de nuevos pronunciamientos legales, de cualquier naturaleza que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso que establezcan o impongan las leyes o autoridades fiscales, serán a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause dichos impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales mencionadas. Para lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. -----



- 26.2 Régimen Fiscal aplicable por tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles, en los términos del artículo 223 de la LISR. Al ser el fin primordial del presente Fideicomiso la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, las Partes atenderán a lo siguiente: -----
- a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR es aplicable al presente Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. Por ello, en todo momento, el Fiduciario vigilará el cabal cumplimiento de dichos requisitos por parte del Fideicomiso; -----
 - b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal y determinar la Utilidad Fiscal o Pérdida Fiscal por CBFI; -----
 - c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que se les retenga; -----
 - d) El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo, salvo que los Tenedores estén exentos o se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros. -----
 - e) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 1.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya; -----
 - f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto de su patrimonio. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario

podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

- g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso podrán acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU, y la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha LIETU, o aquellas disposiciones legales que los sustituyan, derivadas de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----
- h) De igual forma, los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fiduciario, ni el que le haya sido trasladado al presente Fideicomiso. Tampoco podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por el impuesto aquí referido, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.3.4. de la Resolución Miscelánea fiscal para 2010. El Fiduciario presentará las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA. -----
- i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario expedirá por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, para lo cual asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----
- j) Los Tenedores reconocen que, salvo lo establecido en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados enajenados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario estará obligado a efectuar el cálculo y entero del impuesto sobre adquisición de inmuebles conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación del Bien Inmueble Aportado al Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago



relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

- 26.4 En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles; se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones descritas en los incisos 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal, serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión. -----
- 26.5 El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----
- 26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiese llegar a surgir derivado del incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y del cual pudiese derivar el incumplimiento de las obligaciones fiscales. -----
- 26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (salvo por lo que toca a sus honorarios), ni de la presentación, validación o revisión de algún informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. SUCESORES Y CESIONARIOS. -----

- 27.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA DE DERECHOS. -----

- 28.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso. -----

VIGÉSIMA NOVENA. RELACIÓN LABORAL.-----

- 29.1 Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario. -----

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.-----

- 30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a: -----

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores; -----
- c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo



aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y -----

- d) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados. que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios. ----

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.-----

- 30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

- 30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

- a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;-----
- b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero; -----

- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; -----
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores; -----
- e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación; -----
- g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;-----
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación; -----
- i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por



cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y -----

- j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. -----

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás

requisitos legales aplicables: (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.-----

- 30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere le presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.-----

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.-----

- 30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.-----

- 30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que



sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de Influencia Significativa o Poder de Mando en los términos de los dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. -----

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. -----

30.11 Lo previsto en esta cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.-----

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente

deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

- 31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. una vez que (i) el Administrador sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 15% de los CBFIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto. -----

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.-----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE PODERES.-----

- 32.1 El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 32.2 Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. -----
- 32.3 Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: -----



Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios.-----

- b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado.-----
- c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: *"El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada"*.
- d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen. -----
- e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, considerando los mismos como Gastos de Mantenimiento. -----
- f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. -----

g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes.-----

TRIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN. -----

33.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.-----

TRIGÉSIMA CUARTA. ENCABEZADOS.-----

34.1 Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase. -----

TRIGÉSIMA QUINTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. -----

35.1 Legislación y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----

TRIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS.-----

36.1 Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del presente Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al presente Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:-----

<u>Anexo "A"</u>	Relación de Bienes Inmuebles Adquiridos.-----
<u>Anexo "B"</u>	Relación de Bienes Inmuebles Aportados.-----
<u>Anexo "C"</u>	Formato de Contrato de Administración. -----
<u>Anexo "D"</u>	Formato de Contrato de Asesoría en Planeación. -----
<u>Anexo "E"</u>	Formato de Contrato de Representación -----
<u>Anexo "F"</u>	Formato de Convenio de Adhesión.-----
<u>Anexo "G"</u>	Criterios de Elegibilidad. -----
<u>Anexo "H"</u>	Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.-----



<u>Anexo "J"</u>	Reporte Mensual del Fiduciario.-----
<u>Anexo "K"</u>	Formato de Título.-----
<u>Anexo "L"</u>	Notificación de Gastos de Emisión.-----
<u>Anexo "M"</u>	Reporte Anual del Auditor.-----
<u>Anexo "N"</u>	Honorarios del Fiduciario.-----
<u>Anexo "O"</u>	Honorarios del Representante Común.-----
	Certificación de Firmas al Fiduciario."-----

----- PERSONALIDADES: -----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN". SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "**P**", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO". SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA. con testimonio del instrumento número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, pasado en esta Ciudad con fecha doce de marzo de dos mil diez, ante el señor licenciado Arturo Talavera Autrique, notario número ciento veintidós del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha dos de junio del dos mil diez, en el Folio Mercantil número "262.411" (doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once), por el que dicha institución otorgó en favor del señor licenciado Gerardo Andrés Sainz González, poder general y especial para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con

la letra "Q", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "R", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-IX4"; -----

el señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el veintitrés de enero de mil novecientos setenta y cinco, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad; y su representada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,



DIVISION FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad.-----

Y la licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad.-----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito; -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, como se determina en la Relación de Identificación que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "S" y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que sí ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario; -----

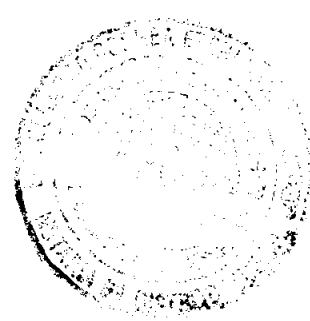
V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día diez de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA.-----

EN NOVENTA Y TRES PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.





BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS

INMUEBLE	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
MARAVILLAS	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
TUXTLA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. JACK KHABIE ZEITOUNE. MOUSSA KHABIE ZEITOUNE
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. ANDRÉ EL-MANN ARAZI
LERMA	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



BIENES INMUEBLES APORTADOS

INMUEBLE APORTADO	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
MARAVILLAS	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
TUXTLA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. JACK KHABIE ZEITOUNE. MOUSSA KHABIE ZEITOUNE.
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
LERMA	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



Ex. No. 115.636 "2"

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "F1 MANAGEMENT", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ADMINISTRADOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio que se destinen al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. Declara el Administrador a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,509, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o fideicomiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador los Servicios de la Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

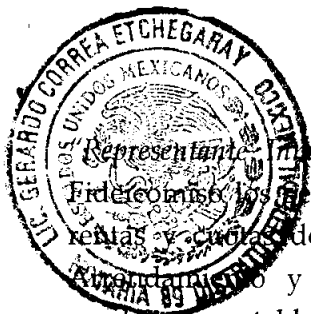
PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

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

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.



"Representante inmobiliario" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de Representación incluyendo (i) la facturación y cobranza de rentas y cargas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico;

"Servicios" significa todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario conforme lo establecido en el Fideicomiso, en este acto designa al Administrador como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Administrador acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:



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

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

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Administrador en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso

TERCERA. Servicios

El Administrador prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo que reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades de relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta



... licación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité
... Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecución
... funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y
... mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los
... estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso por parte del Asesor Contable y Fiscal, incluyendo:
 - (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas;
- (d) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones derivadas de la legislación en materia ambiental con relación a los Bienes Inmuebles.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;
- (f) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso;
- (g) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;
- (h) Coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.



(i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

(j) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

(k) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los Programas de Mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los Programas de Mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Bienes Inmuebles;

(l) Coordinar y supervisar todas las actividades del Representante Inmobiliario incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

(m) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;

(n) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;



(o) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento;

(p) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar los Servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

CUARTA. Contraprestaciones del Administrador.

El Administrador tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, una cantidad equivalente al 1% (uno por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes.

Las cuotas por mantenimiento previstas en los Contratos de Arrendamiento serán entregadas por el Fiduciario mensualmente y en su totalidad al Administrador conforme a lo establecido en el Fideicomiso, para llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles correspondientes; en el entendido de que el Administrador se sujetará estrictamente a las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios para realizar el mantenimiento de los Bienes Inmuebles, y no tendrá derecho a solicitar al Fiduciario la entrega de cantidades adicionales, para cubrir faltantes, ya que se obliga a cubrir los mismos en su caso, con capital propio, por lo que no estará obligado a rendir cuentas a persona alguna respecto a su importe y aplicación.

El Administrador tendrá derecho a requerir al Fiduciario directamente y éste estará obligado a entregar al Administrador, los montos necesarios para el pago de cualesquiera impuestos, seguros, contribuciones o cualquier otra obligación fiscal o pago de derechos relacionados directamente con los Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento o cualquier otro requerimiento de recursos por encima de los propios, siempre que los



los mismos sean necesarios para la apropiada operación de dichos Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento.

Junto con los reportes al Fiduciario, el Administrador enviará al Fiduciario un reporte que muestre los montos a favor del Administrador por concepto de honorarios, cuotas de mantenimiento y cantidades requeridas para los pagos que en su caso correspondan.

QUINTA. Reportes del Administrador.

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

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente el Administrador deberá elaborar y entregar para la aprobación del Comité Técnico un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles.

SEXTA. Obligaciones del Administrador.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (d) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.



- (e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (f) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.
- (h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario.
- (i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

SÉPTIMA. Sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere la Cláusula Décima Primera de este Contrato.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del



bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del



firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. No existencia de relación laboral.

Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

NOVENA. Modificaciones.

Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

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

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.

Fax: (+52) 55-5201-81-44.



Atención: División Fiduciaria.

ADMINISTRADOR

Avenida Paseo de Tamarindos 400 – B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

Atención: André El-Mann Arazi.

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

DÉCIMA PRIMERA. Duración.

La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Administrador no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa, se da por terminado: (i) el Contrato de Prestación Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil celebrado por el Representante Inmobiliario con el Fiduciario respecto del patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA SEGUNDA. Ley aplicable y jurisdicción.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.



DÉCIMA TERCERA. Títulos de Cláusulas.

que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA. Límite de responsabilidad.

Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

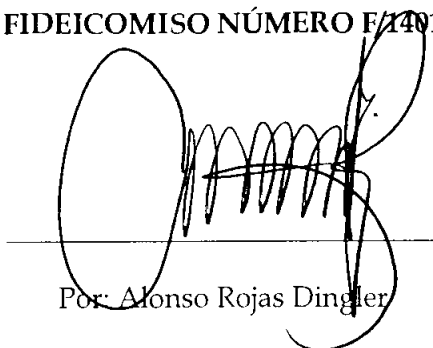
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

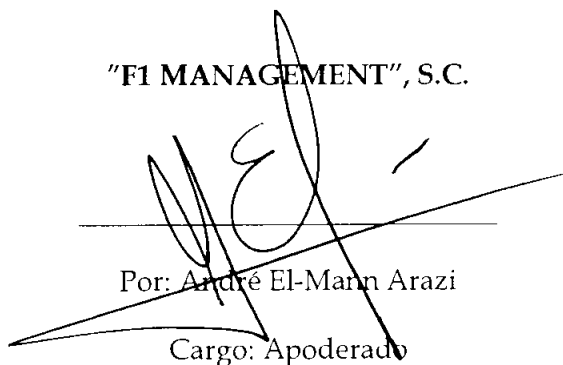
DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

"F1 MANAGEMENT", S.C.



Por: André El-Mann Arazí

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de
Administración y Operación de fecha 20 de enero de 2011.





CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORIA (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ASESOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. Declara el Asesor a través de su representante que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1º de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 425879-1.

(b) Según consta en la escritura pública que ha quedado relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los servicios de asesoría y planeación del Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Asesor; (ii)



no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental, judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará la violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del cesor.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

(c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no



contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o fideicomiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato a efecto de encomendar al Asesor los Servicios de Asesoría en Planeación, dentro de los que se incluyen la asesoría y planeación del Fideicomiso, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

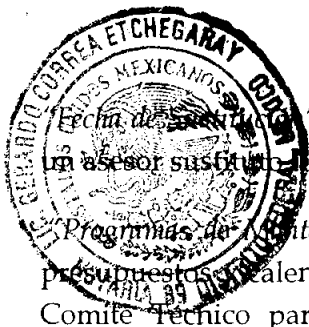
PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Administrador" significa F1 Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.





"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Asesor deberá dejar su cargo a favor de un asesor sustituto.

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

"Proyectos" significan conjuntamente con los Bienes Inmuebles, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

"Representante Inmobiliario" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Representación entre los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico;

"Servicios" significa todos los Servicios de Asesoría en Planeación en los que se incluyen los servicios de asesoría, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Proyectos, que el Asesor proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Servicios.

El Asesor prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la asesoría, planeación y coordinación de los Proyectos de conformidad con los fines del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:



- a) La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, actividad que incluirá la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre; incluyendo, sin limitar a: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (iii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.
- b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.
- c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.



d) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

- e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Inmobiliario en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- f) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno.
- g) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por lo que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas.
- h) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- i) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- j) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- k) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- l) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- m) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles;



n) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

o) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

p) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

q) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

TERCERA. La Asesoría. El Asesor se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

(a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico y en su caso, por la Asamblea de Tenedores;

(b) Deberá proporcionar los Servicios, en beneficio exclusivo del patrimonio del fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos de éste;

(c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios



(d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios previstos en el presente Contrato.

CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), anualmente el equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso sin depreciación (un-depreciated asset value), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

La Contraprestación Anual deberá ser liquidada en pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán calculados conforme a los estados financieros internos correspondientes al trimestre inmediato anterior y el cuarto, conforme a los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

En adición, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, cobrará el 3% (tres por ciento) (debiendo incluirse en el mismo cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) sobre el valor de los activos adquiridos/contribuidos, en el entendido que cuando se trate de operaciones con partes relacionadas, adicionalmente se deberá sujetar a lo previsto en el Fideicomiso. La comisión referida en este párrafo podrá incrementarse conforme lo acuerde el Comité Técnico con el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes del mismo.

QUINTA. Reportes del Asesor.

El Asesor preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Asesor deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Asesor.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Asesor conforme al presente Contrato:

(a) Deberá contar con un consejo de directores integrado al menos por un integrante de la Familia El-Mann y un integrante de la Familia Attie, y sin que



sus decisiones puedan ser controladas por personas que no pertenezcan a dichas familias.

Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.

(c) El Asesor no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o con mala fe.

SÉPTIMA. Sustitución del Asesor.

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

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta cláusula, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un asesor sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el asesor sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Asesor bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el asesor sustituto; en el entendido, sin embargo que el Asesor continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Asesor dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Asesor cooperará con el Fiduciario y con el asesor sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al asesor sustituto de todas las facultades del Asesor y en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Asesor, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al asesor sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes



relativos al Patrimonio del Fideicomiso y en su caso los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el asesor sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en los términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El asesor sustituto, el Fiduciario y el Asesor, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El asesor sustituto asumirá el depósito, en su caso de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Asesor, se entenderán hechas a la entidad que actúe como asesor sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Asesor de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido de que el asesor sustituto no será responsable de los actos u omisiones del asesor al que sustituya.

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

OCTAVA. Compensación por destitución al Asesor. En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

- I. Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo



que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la Cláusula Cuarta de este Contrato; y

II. Si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Asesor.

En virtud de lo anterior, el Asesor responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA PRIMERA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

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

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.



Avenida Paseo de Tamarindos 400 – B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

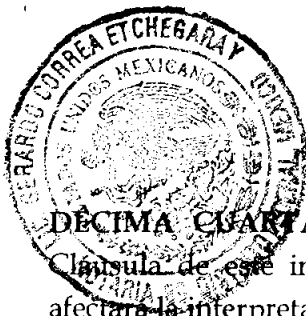
Atención: André El-Mann Arazí.

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

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Asesor no sea destituido en los términos del presente Contrato. El Asesor podrá dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito al Fiduciario hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Servicios de Representación celebrado por la Empresa de Servicios de Representación con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Administración celebrado por F1 Management, S.C. con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.



DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Asesor frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Asesor o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Asesor no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401

Por: Alonso Rojas Dingler

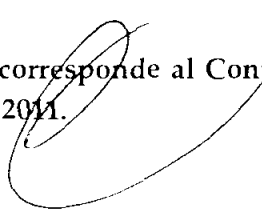
Cargo: Delegado fiduciario.

FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.

Por: André El-Mann Arazi

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría de
fecha 20 de enero de 2011.





CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y COMISIÓN MERCANTIL (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "F2 SERVICES", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "REPRESENTANTE INMOBILIARIO"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "FIDUCIARIO") EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

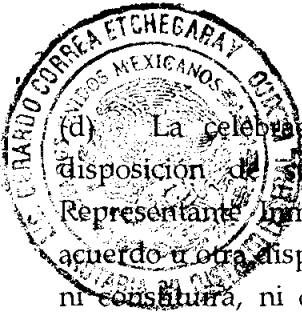
DECLARACIONES

I. Declara el Representante Inmobiliario a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,510, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Representación conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Representante Inmobiliario; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni consuetudina, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Inmobiliario.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de encomendar al Representante Inmobiliario la prestación de los Servicios de Representación entre los que se incluyen (i) la facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

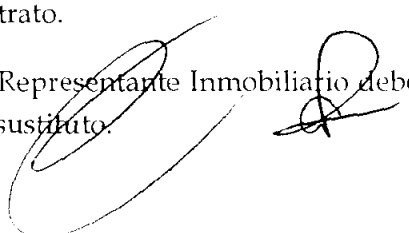
PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Administrador" significa F1 Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Administración que incluyen la administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

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





todos los Servicios de Representación en los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico, que el Representante Inmobiliario proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

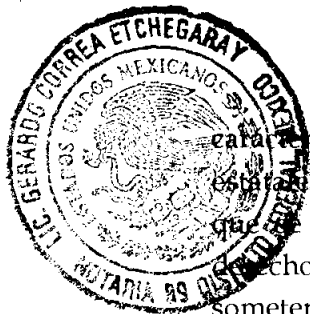
SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico en este acto designa al Representante Inmobiliario como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Representante Inmobiliario acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Representante Inmobiliario dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario en su



de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de procedimientos de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

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

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Representante Inmobiliario en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Representante Inmobiliario como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso.

TERCERA. Servicios.

El Representante Inmobiliario prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los inquilinos de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y de conformidad con el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los



arrendatarios de los Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de la cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

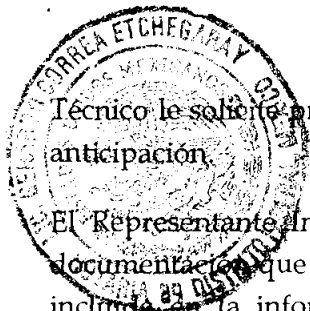
- (b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;
- (c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

CUARTA. Contraprestaciones del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

QUINTA. Reportes del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité



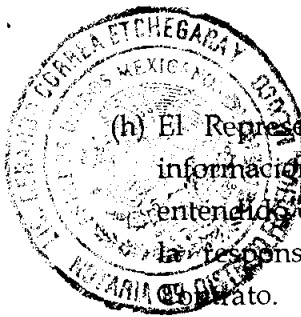
Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

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

SEXTA. Obligaciones del Representante Inmobiliario.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, cobranza y facturación por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (c) Deberá llevar un registro pormenorizado de la "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (d) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (e) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.
- (f) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (g) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.



(h) El Representante Inmobiliario podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato.

- (i) El Representante Inmobiliario podrá contratar a uno o más administradores inmobiliarios regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como representante inmobiliario conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros parte de los Servicios, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fideicomiso.
- (j) El Representante Inmobiliario no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

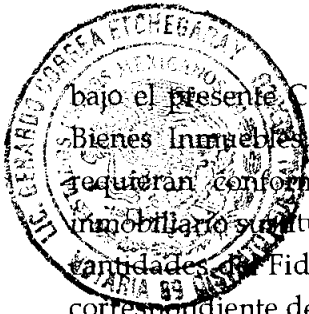
SÉPTIMA. Sustitución del Representante Inmobiliario.

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

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Representante Inmobiliario por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un representante inmobiliario sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el representante inmobiliario sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el representante inmobiliario sustituto; en el entendido, sin embargo que el Representante Inmobiliario continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Representante Inmobiliario dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Representante Inmobiliario cooperará con el Fiduciario y con el representante inmobiliario sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones



bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al representante inmobiliario sustituto de todas las facultades del Representante Inmobiliario y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

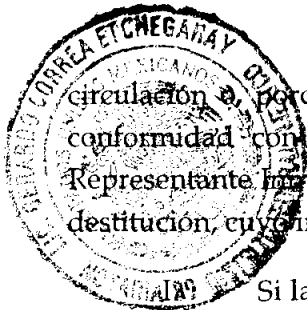
El Representante Inmobiliario, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Representante Inmobiliario sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el representante inmobiliario sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato y el Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El representante inmobiliario sustituto, el Fiduciario y el Representante Inmobiliario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El representante inmobiliario sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Representante Inmobiliario, se entenderán hechas a la entidad que actúa como representante inmobiliario sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Representante Inmobiliario de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el representante inmobiliario sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Representante Inmobiliario al que sustituya.

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

OCTAVA. Compensación por destitución al Representante Inmobiliario. En caso de que el Representante Inmobiliario sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en



porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Representante Inmobiliario tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

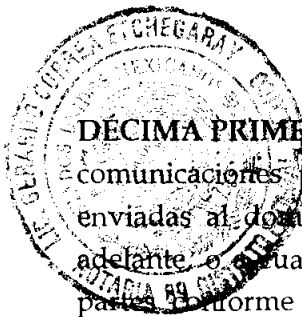
Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Representante Inmobiliario a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas al Representante Inmobiliario durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las ultimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y

- II. Si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Representante Inmobiliario.

En virtud de lo anterior, el Representante Inmobiliario responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.



DÉCIMA PRIMERA. **Notificaciones.** Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

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

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.

Fax: (+52) 55-5201-81-44.

Atención: División Fiduciaria.

REPRESENTANTE INMOBILIARIO

Avenida Paseo de Tamarindos 400 - B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

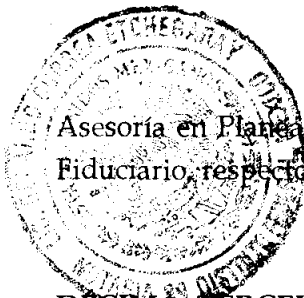
Fax: 5258 1116.

Atención: André El-Mann Arazi.

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

DÉCIMA SEGUNDA. **Duración.** La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Representante Inmobiliario no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Representante Inmobiliario y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Administración celebrado por F1 Management, S.C. con el Fiduciario o (ii) el Contrato de



Asesoría en Planeación celebrado con por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. con el Fiduciario, respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Representante Inmobiliario frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Representante Inmobiliario o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Representante Inmobiliario no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

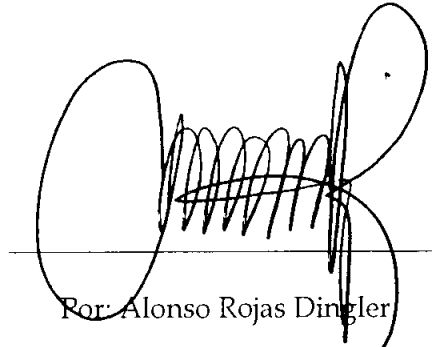
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

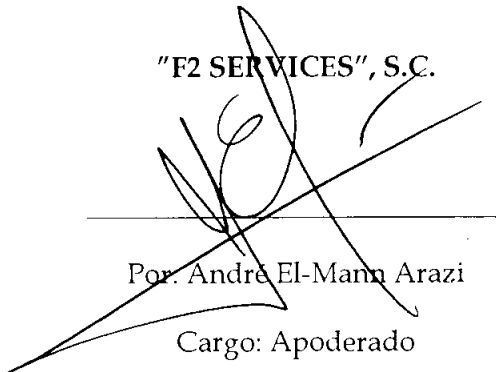
DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

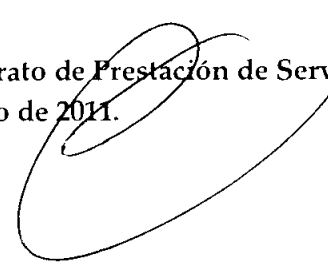
"F2 SERVICES", S.C.



Por: André El-Mann Arazí

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios y
Comisión Mercantil de fecha 20 de enero de 2011.





--- LIBRO NÚMERO [*].-----

--- INSTRUMENTO NÚMERO [*].-----

--- EN MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a [*] de [*] del año dos mil diez, yo el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar: -----

--- I.- La REVERSIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y EXTINCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA. QUE OTORGAN:-----

--- A) "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante "Banca Mifel"), como fiduciario y en ejecución del fideicomiso identificado con el número [*] (el "Fideicomiso Original"); representada en este acto por su delegado fiduciario el licenciado Salvador de la Llata Mercado, actuando por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original, mismas que ratifica en este acto el señor André El-Mann Arazi, en su carácter de delegado especial de dicho Comité; y -----

--- B) Los señores [*], todos ellos en su carácter de Fideicomisarios del Fideicomiso Original y representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también comparece por su propio derecho, (en adelante denominados conjuntamente los "Copropietarios"). -----

--- II.- ADHESIÓN A FIDEICOMISO Y LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL MISMO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA Y CON DERECHO DE READQUISICIÓN, QUE OTORGAN: -----

--- A) "DEUTSCHE BANK" MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante el "Deutsche Bank"), como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/1401, (en adelante el "Fideicomiso Emisor") representado en este acto por su delegado fiduciario María del Carmen Robles Martínez Gómez; -----

--- B) Los señores [*], todos ellos representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también comparece por su propio derecho. (en adelante denominados conjuntamente los "Fideicomitentes Adherentes"); con la comparecencia y aceptación de;

--- C) "FI MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL, (en adelante el "Administrador"), representada en este acto por su apoderado legal el señor André El-Mann Arazi; -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- [Nota: incluir todos los antecedentes de propiedad y la especificación de las construcciones] Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de [*], con fecha de [*].

los Copropietarios adquirieron, en copropiedad proindiviso y en los porcentajes que más adelante se indican, el inmueble ubicado en [*] (en lo sucesivo el "Inmueble"), mismo que en dicha escritura se describe de la siguiente manera: -----

SUPERFICIE: [*] ([*])-----

MEDIDAS, LINDEROS y COLINDANCIAS: [*] -----

El Inmueble fue adquirido por los Copropietarios, en los porcentajes que a continuación se expresan: [*].-----

SEGUNDO.- FIDEICOMISO ORIGINAL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], se hizo constar el Fideicomiso Original que celebraron los Copropietarios, como Fideicomitentes y Fideicomisarios, con Banca Mifel como Fiduciario, a cuyo patrimonio los Copropietarios transmitieron, con derecho de reversión y en los porcentajes de copropiedad indicados en el antecedente primero de esta escritura, la propiedad del Inmueble con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo las construcciones existentes sobre el mismo, con el fin principal de destinar el Inmueble al arrendamiento o concesión del uso y goce a terceros. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[Transcripción de las cláusulas relevantes del Fideicomiso Original]. -----

TERCERO.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR. Mediante escritura número [*], de fecha [*] de [*] del año dos mil diez, otorgada ante el suscrito notario, se hizo constar el Fideicomiso Emisor, celebrado por el Administrador como fideicomitente y Deutsche Bank como Fiduciario, cuya finalidad principal consiste en emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "CBIs"), con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o adquiera. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*]... " -----

CUARTO.- CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. Con fecha [*] de [*] del dos mil diez, el Administrador celebró con Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, un contrato de prestación de servicios, en cuyos términos el Administrador prestará al Fideicomiso Emisor todos los servicios de administración, operación y mantenimiento que requiera para su más eficiente operación y la de los Inmuebles y los contratos de arrendamiento que formen parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor [Nota: se deberá ajustar conforme a servicios a incluirse en el contrato de administración final] .-----

QUINTO.- FIDEICOMISO DE CONTROL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el suscrito notario, se hizo constar el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número [*] (el "Fideicomiso de Control"), celebrado por el señor André El-Mann Arazi como fideicomitente y Banca Mifel como Fiduciario, cuyo fin



principal consiste en que Banca Mifel reciba y mantenga la propiedad y titularidad de los CBIs que reciban los Fideicomitentes Adherentes como contraprestación por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y los administre en los términos previstos en dicho Fideicomiso de Control. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*]...-----

----- DECLARACIONES -----

I.- DE LOS COPROPIETARIOS Y FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Por su propio derecho y en representación de los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, el señor André El-Mann Arazi declara bajo protesta de decir verdad:-----

a) Que él y sus representados son mexicanos, mayores de edad, con capacidad legal suficiente para la celebración de los actos contenidos en esta escritura y casados conforme a lo siguiente: (i) los señores [*], casados bajo el régimen de sociedad conyugal, con las señoras [*], respectivamente; (ii) y los señores [*], bajo el régimen de separación de bienes, como se acredita con copia certificada de las actas de su matrimonio que se agregan al apéndice de esta escritura en un solo legajo marcado con la letra "A".-----

b) Que cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en las escrituras públicas [*] de fecha [*], otorgadas ante el suscrito notario, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.-----

c) Que él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes controlan y administran el Inmueble a través del Fideicomiso Original, relacionado en el antecedente segundo de esta escritura.-----

d) Que con recursos de él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, se realizaron las construcciones que actualmente se encuentran edificadas sobre el Inmueble que constan de [*].-----

e) Que a la fecha de firma de este instrumento el Inmueble es objeto de los contratos de arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "B", (en lo sucesivo los "Contratos de Arrendamiento") y producen las rentas que se indican en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "C" (en lo sucesivo las "Rentas").-----

f) Que a la fecha de firma de este instrumento, el Inmueble, sus construcciones, los Contratos de Arrendamiento y las Rentas, están libres de gravámenes y limitaciones de dominio, salvo por lo que hace a su afectación al Fideicomiso Original, lo que acredita además con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de [*], que se agrega al apéndice de esta escritura marcados con la letra "D", y que no está sujeto a ninguna clase de provisiones, usos, reservas o destinos que contravenga lo pactado en este instrumento.-----

g) Que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y los derechos por consumo de agua, según se acredita con las constancias, expedidas por [*], que se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "E". -----

h) Que el valor catastral del Inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, de acuerdo con el documento que agregó al apéndice con la letra "F". -----

i) Que el valor comercial del Inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, de la cual corresponde al terreno la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL y a las construcciones la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, según el avalúo formulado por "[*]", mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "G". -----

j) Que en su oportunidad fueron obtenidas todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones: fueron dados los avisos de terminación de obra; y pagadas las contribuciones, necesarias para edificar las construcciones existentes sobre el Inmueble. Copia de las licencias, permisos y autorizaciones se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "H". -----

k) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que esté relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones; ni le ha sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia u orden judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento. -----

l) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a las partes; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes. -----

m) Que conoce los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor y que es su voluntad adherirse al mismo, transmitiendo al patrimonio del Fideicomiso Emisor la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento, recibiendo como contraprestación por dicha aportación los CBIs indicados en la cláusula quinta del Capítulo Segundo de esta escritura. -----

II.- DE BANCA MIFEL: Por conducto de su delegado fiduciario, Banca Mifel declara bajo protesta de decir verdad:-----



- a) Ser una institución de crédito debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número veinte mil seiscientos quince, de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y tres, otorgada ante el señor licenciado Carlos Alejandro Durán Loera, notario número once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número "186434" (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro). -----
- b) Que su delegado fiduciario, el señor licenciado Salvador de la Lata Mercado, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública número cincuenta mil cuatrocientos ochenta y uno de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil tres, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario número uno del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha diecinueve de noviembre del año dos mil tres, en el Folio Mercantil número "186434" (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro); poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna. -----
- c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso de Original y del Fideicomiso de Control le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones a su cargo previstas en este instrumento. -----
- d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Original, le instruyó otorgar este instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "I" y que dichas instrucciones son ratificadas en este acto por el delegado especial de dicho Comité el señor André El-Mann Arazi. -----
- e) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que esté relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones; ni le ha sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia u orden judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento. -----
- f) Que la celebración, formalización y ejecución del presente contrato: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Banca Mifel como Fiduciario del Fideicomiso Original o del Fideicomiso de Control; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a Banca Mifel; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Banca Mifel. -----

III.- DE DEUTSCHE BANK: Por conducto de su delegado fiduciario, Deutsche Bank declara bajo protesta de decir verdad: -----

- a) Ser una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV (quince romano), de la Ley de Instituciones de Crédito, según se acredita con la escritura pública número cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y uno, de fecha veinticinco de febrero del dos mil, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número diecinueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, el día once de abril del año dos mil. -----
- b) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, de fecha doce de marzo del dos mil diez, otorgada ante el licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número ciento veintidós del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en virtud de lo reciente de su otorgamiento, mediante la cual se hizo constar la designación de Delegados Fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, facultades y poderes que no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente instrumento. -----
- c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso Emisor le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones previstas en este instrumento. -----
- d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Emisor le instruyó celebrar el presente instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "J". -----
- e) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Deutsche Bank; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a Deutsche Bank; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Deutsche Bank. -----
- f) Que tiene pleno conocimiento de que el suscrito notario presentará ante las autoridades fiscales correspondientes las declaraciones exigidas por las leyes, las cuales están sujetas a revisión, pudiendo las propias autoridades liquidar diferencias a su cargo, y por las cuales libera al suscrito notario, bajo el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes deberán asumir el costo y sacar en paz y a salvo a las demás partes por cualquier contribución o



responsabilidad relacionada con el Inmueble o sus Contratos de Arrendamiento que provenga de hechos anteriores a la fecha de firma de este instrumento. -----

[Nota: En su caso, incluir declaración en relación con el criterio de la SRE por la cual no es necesario el permiso para adquirir inmuebles en zona restringida en los casos en que el Inmueble esté ubicado en esa zona] -----

IV.- DEL ADMINISTRADOR: Por conducto de su representante legal declara bajo protesta de decir verdad:-----

a) Ser una sociedad civil debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número [*] de fecha [*] del dos mil diez, otorgada ante el suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

b) Que su representante legal, señor André El-Mann Arazí, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública que se relaciona en el inciso a) que antecede, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.-----

c) Que tiene la capacidad para asumir las obligaciones previstas a su cargo en este instrumento conforme al Contrato de Administración. -----

d) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable al mismo; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada previamente.-----

V.- DE LAS PARTES: DEFINICIONES: Las partes declaran estar de acuerdo que los términos que en este instrumento aparezcan escritos con inicial mayúscula (ya sea en singular o en plural) tendrán los significados que a dichos términos se les atribuye a continuación: -----

a) "Banca Mifel" significa Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. -----

b) "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBIs", significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por Deutsche Bank, de conformidad con el Fideicomiso Emisor y la legislación aplicable. -----

c) "Condición Suspensiva", significa la condición suspensiva descrita en la cláusula primera del capítulo tercero de esta escritura;-----

d) "Contratos de Arrendamiento" significa los contratos de arrendamiento sobre el Inmueble que han quedado descritos en el documento agregado al apéndice del presente instrumento bajo la letra "B". -----

e) "Copropietarios" significa, conjuntamente, los señores [*]. -----

- f) "Cuotas de Mantenimiento" significa las cuotas de mantenimiento, presentes y futuras, que deban pagar los arrendatarios del Inmueble, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento. -----
- g) "Cuenta del Fideicomiso Emisor" significa la cuenta de cheques abierta a nombre del Fideicomiso Emisor por Deutsche Bank, actuando como fiduciario del Fideicomiso Emisor y conforme a las instrucciones del Comité Técnico. -----
- h) "Deutsche Bank" significa Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso Emisor. ---
- i) "Derecho de Reversión" significa el derecho que expresamente se reservan los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad del Inmueble, en los términos y condiciones establecidas en este instrumento y en el Fideicomiso Emisor. -----
- j) "Fecha de Cierre" significa la fecha en que se realice la colocación entre el gran público inversionista de los CBIs emitidos por el Fideicomiso Emisor. -----
- k) "Fideicomiso Emisor" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank e identificado con el número F/1401, relacionado en el antecedente tercero de este instrumento. -----
- l) "Fideicomiso de Control" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente quinto de este instrumento.-
- m) "Fideicomiso Original" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente segundo de este instrumento. -----
- n) "Fideicomitentes Adherentes" significa, conjunta mente, los señores [*]. -----
- ñ) "Inmueble" significa el inmueble descrito en el antecedente primero de este instrumento, incluyendo terreno y las construcciones edificadas sobre el mismo, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda.-----
- o) "Notificación de Afectación Fiduciaria" significa la notificación que se realizará a los arrendatarios del Inmueble a efecto de hacer de su conocimiento que: (i) la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento se ha transmitido al patrimonio del Fideicomiso Emisor; y (ii) al término del Período de Transición, deberán depositar las Rentas y Cuotas de Mantenimiento derivadas de sus Contratos de Arrendamiento en la Cuenta del Fideicomiso Emisor, con la indicación de que, a partir de (e incluyendo) la Fecha de Cierre, todas las Rentas y Cuotas de Mantenimiento deberán ser pagadas mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Emisor, o mediante transferencia electrónica de fondos a la Cuenta del Fideicomiso Emisor, apercibiendo que los pagos hechos a favor de cualquier persona diversa no será liberatorio de las obligaciones a cargo de los arrendatarios y/o cualquier obligado al pago de la renta conforme a los Contratos de Arrendamiento. -----



p) “Periodo de Transición” significa el periodo que iniciará en la Fecha de Cierre y terminará el último día natural del mes de calendario siguiente y dentro del cual se deberá entregar a los arrendatarios del Inmueble la Notificación de Afectación Fiduciaria.-----

q) “Rentas” significa todos los frutos, presentes y futuros, derivados del Inmueble, incluyendo sin limitar: (i) todas las rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación, del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y (vi) excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA) derivado de los conceptos anteriores.-----

r) “Pólizas de Seguro” significa las pólizas de seguro que se adjuntan al apéndice de este instrumento bajo la letra “K”. -----

s) “Valor de Aportación” significa el valor en que los Fideicomitentes Adherentes en este acto aportan el Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que asciende a la cantidad de S[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional). -----

Con base en los antecedentes y declaraciones precedentes, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

-----CAPITULO PRIMERO-----

----- DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO ORIGINAL Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y TITULARIDAD: Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, Banca Mifel en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Original, en ejecución de dicho fideicomiso, sin pago de contraprestación alguna y en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original que bajo la letra “I” han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, mismas que en este acto ratifica el delegado especial de dicho Comité Técnico, el señor André El-Mann Arazí, en este acto REVIERTE, TRANSMITE Y ENTREGA *ad corpus* a los Copropietarios, en la proporción y porcentaje que a cada uno de ellos le corresponde conforme al antecedente primero de este instrumento: (i) la propiedad y la posesión originaria del Inmueble, libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde; con la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este

instrumento, incluyendo sin limitar, las construcciones edificadas sobre el mismo; y sin perjuicio de la posesión derivada que corresponda a los arrendatarios del Inmueble; y (ii) la titularidad de los derechos y obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento. ----

Derivado de lo anterior, en este acto los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original, por conducto de su representante, manifiestan su consentimiento a fin de que con relación al Inmueble materia de esta escritura, se hagan las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad competente. -----

SEGUNDA.- NOTIFICACIÓN DE AFECTACIÓN FIDUCIARIA.- Los Copropietarios en este acto instruyen irrevocablemente a Banca Mifel como fiduciaria del Fideicomiso Original, que sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para los efectos indicados en el Capítulo Segundo de esta escritura, presente y entregue una Notificación de Afectación Fiduciaria a todos y cada uno de los arrendatarios y/o garantes de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, a efecto de que a partir de la conclusión del Periodo de Transición, los arrendatarios inicien el pago de las Rentas y de las Cuotas de Mantenimiento mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Emisor; en el entendido de que: -----

a) La Notificación de Afectación Fiduciaria se realizará en términos sustancialmente iguales a los indicados en el modelo que bajo la letra "L" se agrega al apéndice de este instrumento, mediante fedatario público y cumpliendo con las formalidades exigidas por la legislación aplicable en el lugar de ubicación del Inmueble; y -----

b) Banca Mifel deberá entregar al Administrador las certificaciones que expida el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Fiduciaria. -----

c) Banca Mifel deberá entregar a Deutsche Bank, copia de las certificaciones que expida el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Fiduciaria. -----

TERCERA.- EXTINCIÓN PARCIAL DEL FIDEICOMISO ORIGINAL.- En virtud de la reversión y transmisión de propiedad, titularidad y posesión contenida en la cláusula primera de este Capítulo Primero, Banca Mifel, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula segunda que antecede, cancela y extingue parcialmente el Fideicomiso Original, respecto del Inmueble y los Contratos de Arrendamiento; subsistiendo dicho fideicomiso con toda su fuerza y vigor sobre los demás bienes que no han sido objeto del presente instrumento y formen parte del patrimonio del Fideicomiso Original. -----

CUARTA.- FINIQUITO.- Los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original y únicamente por lo que se refiere al Inmueble y a los Contratos de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula segunda que antecede, en este acto otorgan a Banca Mifel, sus



11

delegados fiduciarios, funcionarios, consejeros o ejecutivos, que intervinieron en la operación del Fideicomiso Original, el finiquito más amplio que en derecho proceda por su actuación en el cargo de fiduciario que le fue conferido; manifestando que no se reservan derecho ni acción legal que ejercitar en su contra, obligándose a sacarlo en paz y a salvo de cualquier reclamación o controversia presente o futura, y a indemnizarlo de los daños y perjuicios que haya sufrido o pagarle deudas de cualquier índole en que haya incurrido en el desempeño del cargo fiduciario.-----

QUINTA.- IMPUESTOS.- Para efectos fiscales se hace constar que con fundamento en el artículo catorce del Código Fiscal de la Federación, la reversión y transmisión de propiedad consignada en este Capítulo Primero no se considera traslativa de dominio en virtud de que los Copropietarios, se reservaron el derecho de readquirir la propiedad del Fideicomiso Original, tal y como se ejecuta en este acto. -----

----- CAPITULO SEGUNDO -----

----- DE LA ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR.

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR.- Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, los Fideicomitentes Adherentes en este acto SE ADHIEREN, sin reserva ni limitación alguna, al clausulado del Fideicomiso Emisor mismo que declaran conocer en todos sus términos y condiciones, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones que conforme al Fideicomiso Emisor corresponden a los Fideicomitentes Adherentes; incluyendo sin limitar, los siguientes: -----

a) Realizar todos los actos necesarios para que las declaraciones de los Fideicomitentes Adherentes en esta escritura sean verdaderas, completas y no omitan ninguna información relevante con relación al Inmueble y a los Contratos de Arrendamiento. -----

b) Realizar todos los actos necesarios para mantener la validez y exigibilidad de la aportación, transmisión y entrega de los bienes aportados al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos indicados en este instrumento. -----

c) Abstenerse de realizar actos que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor. -----

d) Conforme lo establecido en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.3, del Fideicomiso Emisor, siempre y cuando sean considerados Fideicomitentes Adherentes Relevantes (conforme se define dicho término en el Fideicomiso Emisor) y el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, con copia al Comité de Prácticas del mismo Fideicomiso Emisor, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que

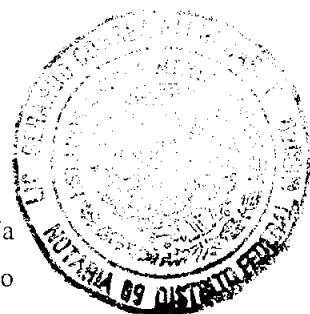
sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad (según se define dicho términos en el Fideicomiso Emisor), dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. -- d) En general, cumplir con las obligaciones a su cargo de acuerdo a este instrumento y al Fideicomiso Emisor. -----

SEGUNDA.- TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE: Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes en este acto APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN *ad corpus* a Deutsche Bank, al Valor de Aportación, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y para el cumplimiento de sus fines, ADQUIERE y RECIBE en su totalidad y a su entera satisfacción y en estado en que se encuentra: -----

a) La propiedad del Inmueble libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; al corriente en el pago de sus contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y queda comprendido dentro de la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a: (i) las construcciones actualmente edificadas y las que, en su caso, posteriormente se edifiquen sobre el Inmueble. (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que actualmente estén, o en el futuro sean, instalados o adheridos al Inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dichos Inmueble. (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora del Inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dicho Inmueble; (iv) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del Inmueble; (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del Inmueble; y (vi) la titularidad de todas y cada una de las pólizas de seguros del Inmueble, junto con todos los derechos inherentes a dichas pólizas de seguros, incluyendo, sin limitar, la facultad de exigir el pago de las indemnizaciones correspondientes; y -----

b) La posesión originaria del Inmueble, pero sin perjuicio de la posesión derivada de los arrendatarios respectivos; -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos del Contrato de Administración, al momento de cumplirse la Condición Suspensiva, entregarán al Administrador, a satisfacción de este



último, las Pólizas de Seguro, junto con los endosos expedidos por la compañía aseguradora correspondiente, reconociendo a Deutsche Bank, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, como beneficiario irrevocable de las mismas. -----

TERCERA.- APORTACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE:

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y [Nota: existen algunos contratos que tienen restricciones en cuanto a la cesión de los derechos derivados de los contratos de arrendamiento, les proporcionaremos una lista de dichos contratos respecto de los cuales se deberá cumplir con dichas estipulaciones una vez que tengamos la entrega final de contratos y su análisis] para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN a Deutsche Bank, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, ADQUIERE y RECIBE la titularidad de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, incluyendo sin limitar: -----

a) El derecho al cobro de todas las contraprestaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: (i) todas las Rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y (vi) el impuesto al valor agregado (el "IVA") derivado de los conceptos anteriores. -----

b) Los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento. -----

c) Cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación del Inmueble. -----

Las partes convienen que a partir de la Fecha de Cierre, las Rentas, Cuotas de Mantenimiento del Inmueble y el IVA correspondiente, conforme a los respectivos Contratos de Arrendamiento corresponderán al Fideicomiso Emisor, por lo que en caso de que Banca Mifel, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Original y/o los Fideicomitentes Adherentes las cobre o reciba de los arrendatarios respectivos, deberá depositar su importe a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que esto ocurra, en las cuentas del Fideicomiso Emisor y notificar al Fiduciario de dicho depósito. -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos del Contrato de Administración, al cumplirse la Condición Suspensiva entregarán al Fiduciario y a su entera satisfacción los originales de: (i) los Contratos de Arrendamiento del Inmueble; y (ii) los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "M". -----

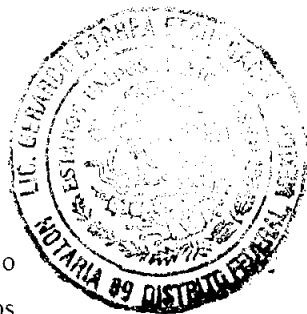
CUARTA.- DERECHO DE REVERSIÓN: Los Fideicomitentes Adherentes se reservan expresamente el derecho de readquirir de Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento y demás bienes en este acto fideicomitados; derecho que podrán ejercer únicamente en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso Emisor y particularmente conforme al procedimiento establecido en la cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso Emisor. --- Para los efectos indicados en el párrafo anterior, los Fideicomitentes Adherentes aceptan y se obligan a ejercer el Derecho de Reversión única y exclusivamente por conducto del señor André El-Mann Arazi; o en su defecto a través del señor Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi); a quienes para cumplir con esta obligación, en este acto designan irrevocablemente como su legítimo representante común.-----

QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN: Como contraprestación por la aportación del Inmueble, los Contratos de Arrendamiento y demás bienes fideicomitados por los Fideicomitentes Adherentes al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos de esta escritura, Deutsche Bank en cumplimiento de las instrucciones recibidas del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor que bajo la letra "J" han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, entregará a los Fideicomitentes Adherentes, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cierre, la cantidad de [*] CBIs en pago total del Valor de Aportación, conforme a lo siguiente:-----

a) Los CBIs serán percibidos por los Fideicomitentes Adherentes en el porcentaje en que cada uno de ellos en este acto transmite la propiedad del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que se indica en el antecedente primero de esta escritura; en consecuencia, a cada uno de los Fideicomitentes Adherentes en lo personal le corresponderá el número de CBIs que se indica en el documento que bajo la letra "N" se agrega al apéndice de esta escritura;-----

b) Los Fideicomitentes Adherentes irrevocablemente instruyen en este acto a Deutsche Bank para que les haga entrega de los CBIs que a cada uno de ellos corresponde, mediante depósito de los mismos en la cuenta de intermediación bursátil número [*], abierta en [*], por Banca Mifel como fiduciario del Fideicomiso de Control;-----

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Los Fideicomitentes Adherentes quedan obligados a:-----



a) Realizar todos los actos jurídicos y materiales necesarios a efecto de que se lleve a cabo la Notificación de Afectación Fiduciaria respecto de todos y cada uno de los arrendatarios respectivos. -----

b) Entregar al Fiduciario del Fideicomiso Emisor en la Cuenta del Fideicomiso Emisor todas y cada una de las cantidades que por concepto de Rentas reciba de cualesquiera de los arrendatarios relativos al Inmueble con posterioridad al cumplimiento de la Condición Suspensiva, a más tardar dentro del día hábil siguiente a que ello ocurra. -----

c) Asumir el costo y realizar el pago inmediato de cualquier pasivo anterior (o causado por actos, hechos u omisiones anteriores) a la Fecha de Cierre, que sea derivado de, o esté relacionado con, el Inmueble o los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitar: (i) cualquier monto pagadero por concepto de impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje; (ii) cualesquier contribuciones, sanciones o multas por diferencias en las construcciones declaradas o las cuotas de seguridad social de los trabajadores que participaron en dichas construcciones; o (iii) por la falta de cualquier licencia, permiso o autorización necesaria para haber realizado dichas construcciones o para explotar el Inmueble en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento, e incluyendo también cualesquier cantidades pagaderas como indemnizaciones o compensaciones que deban cubrirse a los arrendatarios por incumplimientos de la parte arrendadora bajo sus respectivos Contratos de Arrendamiento o a terceros para resarcir la responsabilidad objetiva derivada de la propiedad del Inmueble. -----

d) Sacar en paz y a salvo, e indemnizar, a Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, así como a los tenedores de los CBIs y a su Representante Común, por cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, que eventualmente llegara a surgir con motivo de los supuestos a que se refiere la presente cláusula. -----

e) Responder frente a Deutsche Bank o frente a los adquirentes del Inmueble del saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley. -----

SÉPTIMA.- DESTINO: Deutsche Bank se obliga a destinar el Inmueble objeto de esta transmisión, única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor, sin perjuicio de las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables. -----

----- CAPITULO TERCERO -----

----- DISPOSICIONES COMUNES -----

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las partes convienen que la eficacia y exigibilidad de los actos jurídicos que se hacen constar en esta escritura y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos, queda sujeta al previo cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") consistente en que Deutsche Bank, en

su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, obtenga de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la emisión de los CBIs y realice su colocación entre el gran público inversionista mediante el registro de operación en el sistema respectivo de la Bolsa Mexicana de Valores a mas tardar el día [*] de [*] de 2011.-----

SEGUNDA.- GASTOS E IMPUESTOS: Los honorarios, contribuciones y gastos de cualquier especie derivados de la celebración de este instrumento, así como de su protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, son a cargo del patrimonio del Fideicomiso Emisor, salvo el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única causados por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor que en su caso se causen, mismos que serán a cargo exclusivo de los Fideicomitentes Adherentes.-----

Para los efectos anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo [*] de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el suscrito notario determinó la ganancia para cada uno de los Fideicomitentes Adherentes por la cantidad total de \$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional), según el procedimiento y método de cálculo que se indica en el documento que bajo la letra "O" se agrega al apéndice de esta escritura; no obstante lo anterior, el suscrito notario se abstiene de realizar la retención y entero del impuesto correspondiente, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos de la fracción XIII (trece romano), del artículo doscientos veinticuatro de Ley del Impuesto Sobre la Renta y será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs; o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

De igual forma, el suscrito notario se abstiene de realizar el cálculo del impuesto empresarial a tasa única, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del cinco (5) de Noviembre de dos mil siete (2007), el cual en caso de causarse, será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs; o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

Por lo que se refiere al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, el suscrito notario hace constar que no se causa dicho impuesto toda vez que de conformidad con el artículo [*] del [Código Fiscal para el Distrito Federal] [Nota Ajustar según sea aplicable] no se considera enajenación la aportación de bienes inmuebles a un fideicomiso, en caso de que el Fideicomitente se reserve el derecho a readquirir la propiedad, lo cual se hace constar en la Cláusula Cuarta del presente instrumento, no generándose en consecuencia impuesto a pagar. -----



TERCERA.- DOMICILIOS: Las partes comparecientes señalan como sus domicilios para todos los efectos derivados de los actos consignados en esta escritura los siguientes: -----

- a) Los Fideicomitentes Adherentes: Avenida Paseo de los Tamarindos cuatrocientos. torre "B", piso catorce, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, en México, Distrito Federal; a la Atención de: [*] -----
- b) Banca Mifel: [*] -----
- c) Deutsche Bank: [*] -----
- d) El Administrador: [*] -----

En el caso de que cualquiera de las partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, deberá comunicarlo por escrito a las demás partes con cuando menos tres días hábiles de anticipación. -----

Todos los avisos y otras comunicaciones que las partes deban darse conforme a la presente escritura, se reputarán como dados cuando sean notificados fehacientemente por escrito y con acuse de recibo a los domicilios antes indicados o a cualquier que sea notificado de acuerdo con este procedimiento. -----

CUARTA.- ENCABEZADOS: Los encabezados utilizados al principio de cada una de las cláusulas del presente instrumento, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. -----

QUINTA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN: Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente instrumento a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----



Exc. No. 115 636

Anexo "G"

Criterios de Elegibilidad.

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

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



Exe No. 115.636

Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

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

Por: [*]

Por: [*],
Delegado Fiduciario



Exe No. 115, 636

Anexo "I"

Reporte Mensual del Fiduciario.

[*] de [*] de [*]

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Representante Común
Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23
Col. Lomas de Chapultepec
Del. Miguel Hidalgo
C.P. 11000

México, D.F.

Tel. +5255-5063-3979

Fax. +5255-5063-3939

Atención: Delegado Fiduciario Responsable de RC/00[*]

[*]

Auditor Externo

[Domicilio]

Atención: [*]

[Fibra Uno Administración, S.A de CV.].

Administrador

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité Técnico

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité de Prácticas

[Domicilio]

Atención: [*]

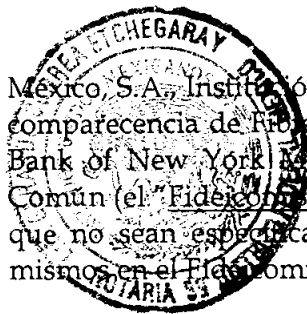
Comité de Auditoría

[Domicilio]

Atención: [*]

Ref.: Reporte Mensual del Fiduciario, correspondiente al período comprendido entre el
[*] de [*] de [*] y el [*] de [*] de [*].

El presente Reporte Mensual del Fiduciario se elabora en cumplimiento de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank



México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; con la comparecencia de Fidei Uno Administración, S.A. de C.V., como Administrador; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en el presente reporte que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Este Reporte Mensual del Fiduciario comprende el período al rubro mencionado (el "Período Relevante").

Adicionalmente, el presente Reporte Mensual del Fiduciario deberá ser dispuesto por el Fiduciario a través de EMISNET.

I. **Conceptos del Reporte.**

[NOTA: Este inciso podrá ser omitido, en caso de que el Fiduciario proporcione un estado de cuenta mensual, siempre y cuando contenga los siguientes conceptos.]

a. Cantidad transmitida a las Cuentas en el Período Relevante, derivada de las Rentas.

\$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

b. Operación en las Cuentas.

1. Cuenta [*]:

(i) Cantidad transmitida a la Cuenta [*] al final del Período.

\$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

[Incluir cada cuenta]

c. Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión y a terceros, realizados durante el Período Relevante

Concepto	Monto	Fecha de Pago

d. Entrega de Distribuciones de Efectivo

Destinatario	Fecha	Concepto



Quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario.

Atentamente,

El Fiduciario

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

Representado por
[*]
Delegado Fiduciario

El Administrador, el Representante Común, el Auditor Externo, el Comité Técnico, el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría, por medio de la presente firma al calce acusan recibo del Reporte Mensual del Fiduciario por el Período Relevante al rubro mencionado.

El Administrador: [*]. Representado por [*] Representante Legal	El Auditor Externo [*] Representado por [*] Representante Legal
Comité Técnico [*] Representado por [*] Miembro del Comité Técnico	El Representante Común The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple Representado por [*] Delegado Fiduciario
Comité de Prácticas [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Prácticas	Comité de Auditoría [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Auditoría



C.c.p. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



Ex. No. 115,636 J

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

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
(DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
EMISOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)
NO AMORTIZABLES AL PORTADOR
CLAVE DE PIZARRA [*]

TITULO: ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión:
México, D.F., a [*] de [*] de 2011

Ampara: [*]
Certificados Bursátiles Fiduciarios
(denominados Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios)
No Amortizables
Sin Expresión de Valor Nominal

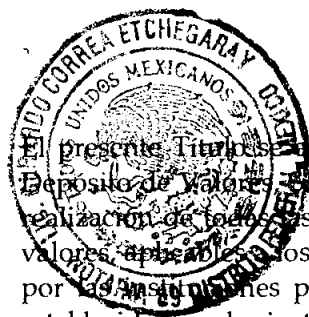
IMPORTE DE LA EMISION

\$[*] ([*] PESOS 00/100 M.N.)

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso No. F/1401 constituido el [*] de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de [*] ([*]) Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículos 7 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras. El presente Título ampara [*] ([*]) CBFIs al portador, no amortizables, numerados sucesivamente del número 1 al [*].

La inscripción de los presentes CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y su oferta pública fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el [*] de [*] de 2011, mediante oficio número [*], e inscritos en el mencionado Registro bajo el número [*], de fecha [*] de [*] de 2011.

LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN ADQUIRIR DERECHOS PARA RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.



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

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los CBFIs se llevarán a cabo en Paseo de la Reforma número 255 Colonia Cuauhtémoc, México, 06500, Distrito Federal.

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

Derechos de los Tenedores. Los Tenedores de CBFIs, sólo tendrán derecho a:

Los CBFIs emitidos invariablemente representarán el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, como se establece en los Documentos de Emisión respectivos, mediante:

(i) En su caso, el derecho a las Distribuciones de Efectivo, que serán entregadas, previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

(ii) En su caso, al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;



El Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;

Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario, para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores aceptan de manera expresa, para el caso de la realización de nuevas Emisiones de CBFIs por el Fiduciario, que (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que se emitan; y (ii) que no tienen ni tendrán derecho de uso en forma personal y directa sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

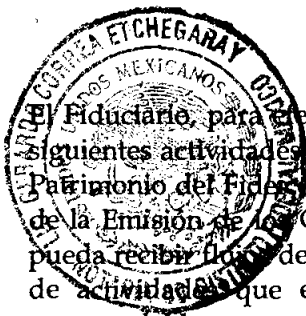
Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad con que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010.

Adicionalmente el pago de las Distribuciones de Efectivo no está garantizado.

Objeto Social del Emisor. El objeto social del Emisor es el siguiente:

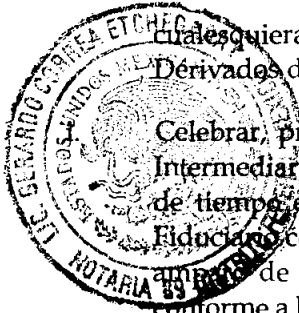
- I. La prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis de dicha Ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social;
- II. Adquirir, enajear, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines;
- III. Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito y las disposiciones que al efecto dicten el Banco de México, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes en el entendido que el Emisor en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito;
- IV. Emitir obligaciones subordinadas pero sólo en el supuesto de que dichas obligaciones se emitan para ser adquiridas únicamente por la Institución Financiera del Exterior que sea propietaria y controle, directa o indirectamente al Emisor;
- V. Realizar todo los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos.

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



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

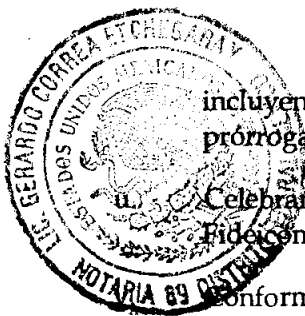
- b. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas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



cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al otorgarse de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

- j. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- k. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- l. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- m. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- n. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- o. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso;
- p. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- q. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- r. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios.
- s. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- t. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados,

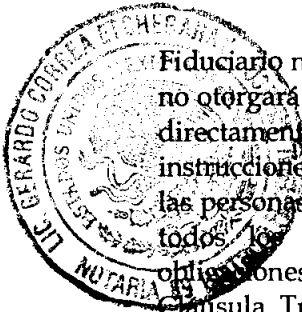


incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

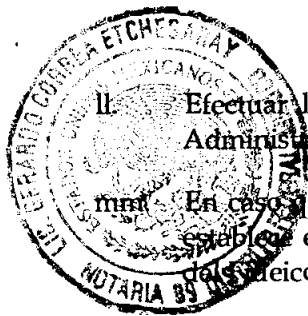
Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

- w. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- x. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;
- z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cc. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- dd. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados.
- ee. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el



Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- ff. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;
- gg. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- jj. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;



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

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

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

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

pp. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;

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

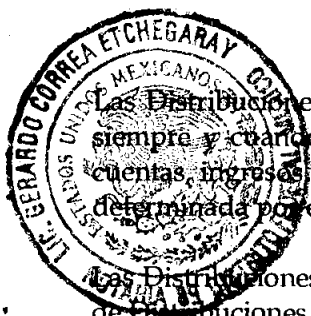
rr. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente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

Destino de los recursos. Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.



Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Registro y depósito del Título. Los CBFIs se inscribirán en el RNV y se listarán en la BMV, de conformidad con la LMV y la Circular Única de Emisoras, así como a las otras reglas que aprueben la CNBV y demás órganos autorregulados del mercado de valores dentro del ámbito de su competencia.

El presente Título se depositará en el Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto en los artículos 282 (doscientos ochenta y dos), 283 (doscientos ochenta y tres) y 284 (doscientos ochenta y cuatro) y demás relativos de la Ley del Mercado de Valores, por lo que los titulares de los CBFIs acreditarán sus derechos de acuerdo con lo estipulado en los artículos 289 (doscientos ochenta y nueve) y 290 (doscientos noventa) de la misma LMV.

El Indeval llevará a cabo el registro de los CBFIs a favor de los intermediarios a través de los cuales los Tenedores los adquieran y/o administren conforme a sus sistemas y registros electrónicos.

Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;



Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LISR, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;

- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir convocar a una Asamblea de Tenedores que decida el asunto de que se trate, para lo cual notificará la solicitud correspondiente al Representante Común, con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso como anexo del mismo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso;



n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones 4.033.00 y 4.033.03 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le 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 deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida

Posibles Adquirentes. Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

Régimen Fiscal. Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso.

Asambleas. Las Asambleas de Tenedores de CBFIs, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 227 (doscientos veintisiete), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte) y 221 (doscientos veintiuno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por las demás disposiciones aplicables de dicha Ley, la LMV y conforme al Fideicomiso.

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

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más



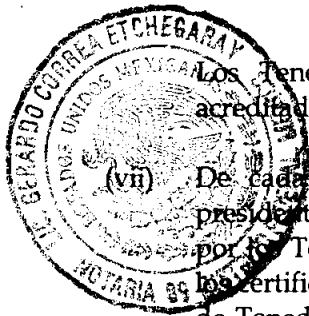
de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.

- (ii) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por el Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (iii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (iv) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (v) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (vi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse.



Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.

(vii) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

- (viii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean.
- (ix) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (x) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.
- (xiii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité

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

Sujeción. Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente.

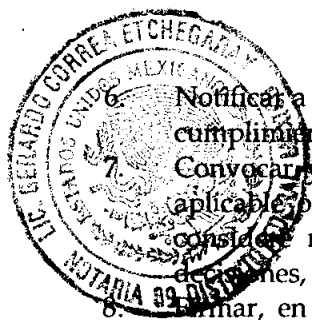
Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

Vigencia. En caso de extinción del Fideicomiso, la Emisora procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso, conforme a la cual el Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación y deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

Disposiciones relativas al Representante Común. Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218 y 228 r, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso, en los demás documentos de la transacción o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

1. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. Verificar la constitución del Fideicomiso;
3. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los Bienes Inmuebles estén asegurados;
4. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
5. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;



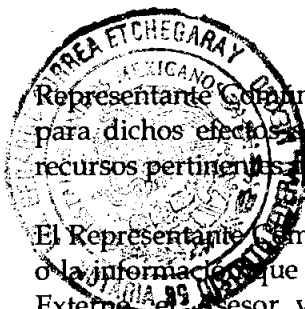
6. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago;
7. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los CBFIs cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o el Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
8. Firmar, en nombre de los Tenedores de los CBFIs en su conjunto, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y los CBFIs;
9. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los CBFIs, como grupo;
10. Actuar como intermediario con el Fiduciario en nombre de los Tenedores de los CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con los CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
11. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
12. Solicitar del Fiduciario y del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
13. Proporcionar a cualquier Tenedor de los CBFIs, a costa de éste último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación; y
14. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso y los CBFIs, y la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBFIs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs conforme a lo establecido en el Fideicomiso, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el presente Título deje de tener vigencia.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el



Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

Legislación y Tribunales. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiere corresponderles.

México, D. F., a [*] de [*] de 2011.

LA EMISORA

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

Alonso Rojas Dingler
Delegado fiduciario



HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



EL REPRESENTANTE COMÚN

THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
Acepta el cargo y declara haber comprobado la constitución y existencia de los bienes objeto de la
emisión así como sus obligaciones y facultades.

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL
PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



Exc. No. 115,636 'K'

Anexo "K"

Notificación de Gastos de Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Emisión
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como Fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que adjunto a la presente como **Anexo A** se encuentra una lista de los Gastos de Emisión que deberán ser pagados con cargo al Fondo de Gastos de Emisión con los recursos provenientes de la Emisión. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos efectuar el pago de los mismos en las cuentas descritas en el anexo mencionado y a favor de las personas indicadas de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.1 del Fideicomiso.

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

Por: [*]
Delegado Fiduciario



Para efectos del llenado del **Anexo A** se deberán considerar entre los Gastos de Emisión los siguientes:

- a. Los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador relacionados con la Emisión;
- b. Los honorarios y gastos pagaderos a Protego Asesores, S. de R.L., como agente estructurador, y cualquier otro prestador de servicios en relación con la Emisión;
- c. Los honorarios y gastos pagaderos al Representante Común en relación con la Emisión;
- d. Los honorarios y gastos pagaderos al Fiduciario en relación con la Emisión;
- e. Cualesquier otros gastos, derechos y honorarios incurridos en relación con (i) la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, (ii) el listado de los CBFIs en la BMV, (iii) el depósito del Título con Indeval, (iv) el otorgamiento de cualesquier instrumento notarial requerido en relación con lo anterior, y (v) la impresión de prospectos de colocación preliminares y definitivos y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con la Emisión;
- f. Los honorarios y gastos de todos los intermediarios de divisas, consultores, contadores y auditores contables en relación con la Emisión;
- g. Gastos de promoción, encuentros bursátiles, impresiones y publicaciones, y
- h. Cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos con relación a cualquier autorización gubernamental en relación con la Emisión.

En cada caso, conjuntamente con cualquier Impuesto al Valor Agregado y/u otros impuestos o derechos aplicables, pagaderos con respecto a dichas cantidades, excepto en lo relativo al impuesto sobre la renta generado en relación con los mismos.



Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
 DE: El Representante Común
 ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
 FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

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

Por: [*]

Por: [*]
Delegado Fiduciario



ANEXO "M"
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

F/1401

Por su intervención en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar con cargo al patrimonio del Fideicomiso los honorarios que a continuación se indican, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Fideicomiso:

1. Honorario Inicial: Un pago inicial por aceptación de \$150,000.00 M.N. (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos en la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
2. Honorarios por Administración: Un pago anual por Administración de \$450,000.00 M.N. (Cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos por anualidades adelantadas, siendo la primera a partir de la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
3. Honorarios por Modificaciones: Todas aquellas cuestiones que requieran de la participación de Deutsche Bank o modificaciones al contrato de fideicomiso, causaran un honorario de \$10,000.00 M.N. (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, por cada modificación que se realice.
4. Poderes: La cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagadera por adelantado al otorgamiento de algún poder notarial a ser preparado y otorgado en términos del contrato o según sea necesario.
5. Gastos: Todos aquellos gastos relativos a viajes y demás gastos, dentro de los que se incluye de manera enunciativa, gastos de registro, honorarios de notarios públicos, honorarios de asesores legales externos, etc., serán cobrados según sea el costo.

Los impuestos, derechos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomitente.

Los honorarios anteriormente citados serán incrementados anualmente de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las partes acuerdan que el Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, mientras exista cualquier adeudo a su favor pendiente de liquidarse.

En el supuesto que los honorarios aquí descritos no sean pagados directamente al Fiduciario por el Fideicomitente con recursos propios; y al existir adeudo, dichos honorarios podrán ser cobrados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.



En caso de que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, se le deberá pagar intereses moratorios mensuales a la tasa que resulte de multiplicar por 2.5 (dos punto cinco) veces la TIIE (Tasa de Interés Bancaria de Equilibrio) o la tasa que le sustituya a treinta días (Tasa Moratoria) aplicable a los días de mora, a razón de dividir la Tasa Moratoria entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado multiplicarlo por el número de días de mora.

En caso de que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, las Partes autorizan para que el Fiduciario cobre dichos honorarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin necesidad de notificación previa o resolución judicial alguna.

C



Sección 12.1.1.1

ANEXO "N" HONORARIOS DEL REPRESENTANTE COMÚN

Con fundamento en la Cláusula Vigésima Primera, el Representante Común, por el ejercicio de su cargo tendrá derecho a percibir los honorarios que a continuación se describen:

1. Honorario inicial: Un pago inicial por aceptación del cargo del Representante Común por la cantidad de USD\$5,000.00 (Cinco mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso correspondiente.
2. Honorario anual de administración por la emisión: Un honorario anual de administración por la emisión, por la cantidad de USD\$20,000.00 (Veinte mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de firma del título que ampare la emisión correspondiente.
3. Asistencia a juntas adicionales: Los honorarios descritos en los dos incisos inmediatos anteriores, abarcan la asistencia trimestral a la Asamblea de Tenedores, siendo un total de cuatro juntas por año. Todas aquellas juntas adicionales en donde se requiera de la presencia del Representante Común serán cobradas por separado, causando un honorario de USD\$400.00 (Cuatrocientos dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por cada junta adicional.
4. Honorarios por modificaciones: Cualquier modificación a los documentos de la transacción que requieran la revisión del Representante Común, serán cotizados de manera separada.
5. Gastos relacionados: Todos los gastos en los que el Representante Común deba de incurrir por virtud de la transacción, serán cobrados al costo.

Los honorarios antes mencionados serán incrementados anualmente de acuerdo con el *Consumer Index Price* publicado por U.S. *Department of Labor Statistics*.

En caso de que el Representante Común en un plazo mayor a 60 (sesenta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, no haya podido realizado el cobro de sus honorarios al Patrimonio del Fideicomiso, se encontrará facultado a cobrar intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el periodo comprendido desde la fecha en que dichos honorarios fueron exigibles a la fecha del pago total de dichos saldos insolutos.



Sr. (sociedad) [*]

[*]

[*]

a [*] de [*] de 2011.

Le dirijo la presente en mi carácter de Delegado Fiduciario de Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso [*] (en lo sucesivo, "Mifel").

Con fecha [*] de [*] de 2011 la propiedad del inmueble ubicado en [*] fue transmitida por [*] a través de una aportación en fideicomiso, a favor de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso [*] según consta en escritura [*], de fecha [*], otorgada ante la fe del notario público número [*] del Distrito Federal, Licenciado [*].

Dado lo anterior, y con fundamento en lo establecido en el artículo [*] del Código Civil del Estado de [*], por medio de la presente atentamente le indicamos que a partir del día [*] de [*] de 2011, todos los pagos por rentas, mantenimiento o por cualquier otro concepto que hasta la fecha usted, en su carácter de arrendatario del inmueble identificado como [*], deberán ser hechos a la persona y a la cuenta que a continuación se indica:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso irrevocable número F/1401.

Banco:

Cuenta:

Sucursal:

Otros datos:

Atentamente,

**BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO _____.**

Por: _____

Delegado Fiduciario.



EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que el señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, acreditó su carácter de APODERADO LEGAL de la sociedad denominada **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito. De dicho instrumento se copia, en lo conducente, lo que sigue: "..... ESTATUTOS.- ARTÍCULO CUARTO.- OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto: A.- Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.- B.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.- C.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.- D.- Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita.- E.- Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones, transacciones por cuenta propia o de terceros con sociedades nacionales o extranjeras, dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigentes.- F.- Obtener, otorgar, realizar e intervenir en financiamientos de cualquier clase a corto mediano y largo plazo, con o sin garantía específica, incluyendo prendas e hipotecas, ya sea en relación con sus objetos sociales, o con respecto a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- G.- Emitir, colocar, negociar y adquirir títulos o valores en serie, obligaciones sociales, bonos, certificados de participación, obligaciones en general y demás instrumentos, ya sean o no cotizados en bolsas, o bien se trate de valores propios o ajenos.- H.- Prestar toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial por cuenta propia o de terceros de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales.- I.- Prestar servicios de asesoría jurídica, contable, fiscal, administrativa, de mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos, y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de bienes inmuebles.- J.- Llevar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción a cualquier persona física o moral, ya sea nacional o extranjera, o al gobierno federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios, los organismos descentralizados o las sociedades de participación estatal.- K.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales,

up

comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- L.- Constituir, edificar, mantener y administrar regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, condohoteles, tiempos compartidos y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables.- M.- Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisaria todo tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar, fideicomisos turísticos o para la explotación comercial sobre terrenos ubicados en zonas restringidas, de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera.- N.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir patentes de invención y de mejora, modelos, dibujos industriales, marcas, nombres comerciales, indicaciones de procedencia y las designaciones o nombres de origen, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- O.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir derechos de autor o "copyrights", bajo cualquiera de sus formas jurídicas, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- P.- Preparar concursos de sociedades contratistas para la realización de toda clase de obras, construcciones y desarrollos.- Q.- Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles, o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional.- R.- Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas, sean físicas o morales, nacionales o extranjeras, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimiento de dichas obligaciones.- S.- Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como por cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollos inmobiliarios y en general desarrollar, construir, equipar, comercializar, operar, y explotar toda clase de centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones.- T.- Llevar a cabo toda clase de diseños y proyectos para la construcción de toda clase de edificios y obras, fórmulas, especificaciones, presupuestos, programas, volúmenes y estimaciones de toda clase de obras, así como el control técnico, financiero y contable de las mismas.- U.- Fabricar, importar y exportar, manufacturar, comprar, vender, comercializar y distribuir todo tipo de herramientas, maquinaria, equipo, refacciones, insumos y bienes de capital o de cualquier clase de bienes o productos, ya sea directamente o a través de terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras.- V.- Negociar, celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y operaciones, ya sean mercantiles, civiles o de cualquier naturaleza jurídica, permitidos por las leyes aplicables y que tiendan a la realización de los fines de sociedad.- Las actividades antes relacionadas, no tendrán más límite que las señaladas en la Ley de Inversiones Extranjeras y en los tratados internacionales ARTÍCULOS TRANSITORIOS.- SEGUNDO.- Los otorgantes, para cumplir con lo dispuesto por el Artículo sexto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por unanimidad de votos, salvando el suyo el interesado en cada caso, tomaron las siguientes: RESOLUCIONES: 3.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONFIERE y OTORGA en favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI, ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, PODER GENERAL, con las siguientes facultades y sujeto a las modalidades que más adelante se indican: A).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especiales, en los





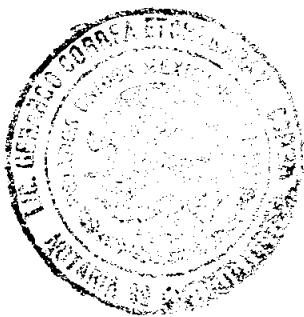
términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, y su correlativo de cualquier Estado de la República en donde se ejercite el presente mandato, y del Código Civil Federal.- De manera enunciativa y no limitativa, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.- III.- Para comprometer en árbitros.- IV.- Para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral.- V.- Para recusar.- VI.- Para recibir pagos.- VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas cuando lo permita la Ley.- VIII.- Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- Los apoderados ejercerán el mandato a que alude el inciso anterior, ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal y Penal, y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.- B).- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- C).- Poder en materia laboral, con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, de la citada Ley, así como comparecer a juicio, en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos, y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley.- D).- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil.- E).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.- y G).- Facultad para conferir a las personas que designe como apoderados, la facultad de sustituir a su vez los poderes que les hubiese otorgado.- MODO DE EJERCICIO: (i) Gozarán en lo individual de todas las facultades conferidas en los incisos A), B), C), F) y G) de esta resolución; (ii) las facultades conferidas en el inciso E), podrán ser ejercidas conjunta o individualmente, indistintamente, por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI; (iii) las facultades conferidas en el inciso D), así como para gravar y dar en garantía los bienes de la sociedad, serán ejercidas: Por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, conjunta o individualmente, indistintamente; y siempre conjuntamente por los señores ELÍAS SACAL MICHA y MAX EL-MANN ARAZI

Y para acreditar la personalidad el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, como APODERADO LEGAL de **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe. -----

El NOTARIO No. 89 del D.F.,

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY

MSO



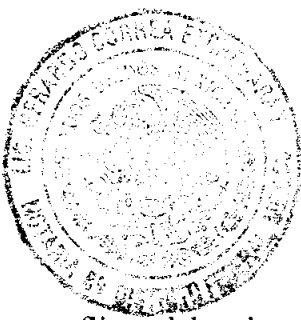
EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, acreditaron su carácter de Delegados Fiduciarios de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con testimonio del instrumento público número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre del año dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, titular de la Notaría Pública número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número diecinueve de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, del que se copia en lo conducente, lo que sigue: "..... hago constar: LA DESIGNACIÓN Y RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LOS PODERES OTORGADOS A LOS MISMOS, que formaliza el licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en los términos de los siguientes: ANTECEDENTES.- I.- Mediante escritura cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y uno, extendida el veinticinco de febrero de dos mil, ante el notario diecinueve del Distrito Federal Miguel Alessio Robles, en cuyo protocolo actúo como suplente, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, por la cual se constituyó **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con domicilio en esta Ciudad, duración indefinida y capital social de doscientos treinta y un millones doscientos mil pesos.- VI.- Según escritura ochenta y un mil doscientos sesenta y nueve, extendida el seis de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria que los accionistas de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, celebraron el treinta de mayo de dos mil ocho, en la que se tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales, a fin de quedar con la citada denominación de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con duración indefinida, domicilio en México, Distrito Federal y capital social de setecientos ocho millones ochocientos treinta y dos mil pesos.... De los estatutos sociales en vigor, el suscrito Notario compulsó lo que en su parte conducente dice: ".....ARTÍCULO SEGUNDO.- Objeto Social.- La Sociedad tiene por objeto: (1) La prestación de servicio de banca de crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles; (2) Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título toda clase de derechos y bienes muebles, así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social; (3) Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable; en el

entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito; (4) Emitir obligaciones subordinadas; y (5).- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social..... CAPÍTULO IV.- ADMINISTRACIÓN.- ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- Órganos de Administración.- La dirección estará confiada a un Director General y la administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración. Las designaciones correspondientes al Consejo de Administración y el Director General se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito.- El Consejo de Administración deberá designar un Comité de Auditoría, con carácter consultivo, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Instituciones de Crédito.- ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Designación y Duración.- El Consejo de Administración se designará por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15) miembros, de los cuales cuando menos el veinticinco por ciento (25%) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter..... ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Sesiones.- El Consejo de Administración se reunirá por lo menos trimestralmente y de manera adicional, cuando sea convocado por el Presidente del Consejo de Administración, por al menos una cuarta parte (1/4) de los miembros del Consejo de Administración o por los Comisarios de la sociedad. La convocatoria deberá ser hecha por el Secretario, a solicitud de las personas mencionadas anteriormente y deberá ser remitida al domicilio que los Consejeros y Comisarios hubieren registrado con la Sociedad, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles de la sesión correspondiente.- Las Sesiones del Consejo de Administración quedaran legalmente instaladas si al menos la mayoría de sus miembros están presentes, en el entendido que por lo menos un miembro deberá ser consejero independiente. Las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas si son adoptadas por el voto afirmativo de la mayoría de sus asistentes..... ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Facultades del Consejo de Administración.- El Consejo de Administración tiene las facultades que a los órganos de su clase atribuyen las Leyes y estos Estatutos, por lo que de manera enunciativa y no limitativa podrá: (1).- Representar a la Sociedad ante las autoridades administrativas y judiciales, sean estas Municipales, Estatales o Federales, así como ante las autoridades del trabajo o árbitros, con poder general para pleitos y cobranzas, por lo que se entienden conferidas las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, sexta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito federal, por lo que, de modo ejemplificativo, podrá: (a).- Promover juicios de amparo y desistirse de ellos.- (b).- Presentar y ratificar denuncias y querellas penales; satisfacer los requisitos de estas últimas y desistirse de ellas.- (c).- Constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, federal o local.- (d).- Otorgar perdón en los procedimientos legales.- (e).- Articular o absolver posiciones en juicios de cualquier género, incluidos los laborales; en el entendido, sin embargo, de que la facultad de absolverlas sólo podrá ser ejercida por medio de personas físicas que al efecto designe el Consejo de Administración, por lo que quedan absolutamente excluidos del goce de la misma cualesquiera otros funcionarios o apoderados de la Sociedad; y (f).- Representar a la Sociedad ante todo tipo de autoridades en materia laboral, sean administrativas o judiciales, locales o federales; actuar dentro de los procedimientos procesales, judiciales, extrajudiciales o paraprocesales correspondientes, desde la etapa de la conciliación y hasta la ejecución



laboral, y celebrar todo tipo de convenios, en los términos de los artículos once (11), setecientos ochenta y siete (787) y ochocientos setenta y seis (876) de la Ley Federal del Trabajo.- (2).- Administrar los negocios y bienes sociales con el poder general más amplio de administración, en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), párrafo segundo, de los mencionados Códigos Civiles.- (3).- Emitir, suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito en los términos del Artículo Noveno (9º) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- (4).- Ejercer actos de dominio respecto de los bienes de la Sociedad, o de sus derechos reales o personales, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) de los citados Códigos Civiles y con las facultades especiales señaladas en las fracciones primera, segunda y quinta del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los referidos ordenamientos legales, ajustándose a lo dispuesto en la fracción primera del artículo ciento seis (106) de la Ley de Instituciones de Crédito.- (5).- Para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad y girar contra ellas, así como para designar personas que giren en contra de las mismas y para hacer depósitos.- (6).- Establecer reglas sobre la escritura, organización, integración, funciones y facultades de los comités y de las comisiones de trabajo que estimen necesarios; nombrar a sus integrantes, y fijarles su remuneración.- (7).- En los términos del artículo ciento cuarenta y cinco (145) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, designar y remover al Director General y a los principales funcionarios, con observancia de lo dispuesto en el artículo veinticuatro (24) de la Ley de Instituciones de Crédito; a los delegados fiduciarios; el auditor externo de la Sociedad; al Secretario y Prosecretario del propio Consejo; señalarles sus facultades y deberes y determinar sus respectivas remuneraciones.- (8).- Otorgar o revocar los poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y cualesquiera poderes especiales o facultades para la suscripción de títulos de crédito que sean convenientes a los funcionarios de la sociedad o a cualquiera otras personas, y revocar los otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y, con observancia de lo dispuesto en las leyes aplicables, delegar sus facultades en el Director General, o algunas de ellas en uno o varios de los consejeros, o en los apoderados que designen para tal efecto, y en los términos o condiciones que el Consejo de Administración señale.- (9).- Delegar en favor de la persona o personas que estime convenientes, la representación legal de la Sociedad y conferirles poder general para pleitos y cobranzas, con las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito Federal, y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los mencionados cuerpos legales, de modo que, ejemplificadamente puedan: (a).- Ostentarse como representantes legales de la Sociedad en cualquier procedimiento o proceso, administrativo, laboral, judicial o cuasijudicial y, con ese carácter, hacer todo género de instancias y, señaladamente, articular o absolver posiciones en nombre de la sociedad; concurrir en el periodo conciliatorio, ante las Juntas de Conciliación y arbitraje; intervenir en las diligencias respectivas y celebrar toda clase de convenios con los trabajadores.- (b).- Sustituir, otorgar y revocar mandatos.- (10).- Para convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas en todos los casos previstos por los Estatutos, o cuando lo considere conveniente, fijar la hora y la fecha en que tales Asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones.- (11).- Para establecer oficinas, agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier parte del territorio nacional, respecto de lo cual se requerirá la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (12) Aprobar aquellas operaciones en virtud de las cuales resulten o

puedan resultar deudores de la Sociedad las personas a que hace referencia el artículo setenta y tres (73) de la Ley de Instituciones de Crédito y sujeto a lo establecido a dicho artículo y en el artículo setenta y tres bis (73 bis) de dicha Ley.- (13).- Designar al auditor externo independiente; y.- (14).- En general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución de los fines de la Sociedad, excepción hecha de los expresamente reservados por Ley o por estos Estatutos a la Asamblea de Accionistas.- VIII.- El Licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, exhibe un documento de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, que contiene la certificación de dos resoluciones tomadas por los miembros del Consejo de Administración de dicha sociedad, en sesión celebrada el veintiocho de octubre de dos mil diez misma que literalmente dice: "El suscrito, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales, en mi carácter de Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (la "Sociedad"), certifico que con fecha 28 de octubre de 2010, se reunieron los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a fin de celebrar una Sesión del Consejo de Administración "RESOLUCIONES: TERCERO: (sic) se ratifica a los señores Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dingler como delegados fiduciarios a quienes se les otorgaron los siguientes poderes: (a) Poder general para pleitos y cobranzas, con la amplitud mencionada en el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos contenidos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República y para el Distrito Federal (el "Código Civil"), con todas las facultades que requieran cláusula especial de conformidad con los artículos dos mil quinientos ochenta y dos y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil y sin limitación alguna. Este poder incluye de manera enunciativa mas no limitativa: promover y desistirse de toda clase de acciones aún de juicio de amparo; absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la Sociedad sea parte, comparecer y ejercer sus facultades ante toda clase de personas, árbitros y autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales y laborales, municipales, estatales o federales, judicial o extrajudicialmente, con la mayor amplitud posible y expresamente presentar denuncias, querellas y reclamaciones, ratificarlas y desistirse de las mismas; otorgar perdones judiciales, solicitar la declaración de quiebra y en general, iniciar, proseguir y concluir de cualquier forma toda clase de acciones, recursos y procedimientos, en el desempeño de los fines de los fideicomisos, y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (b).- Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (c).- Poder general para actos de administración de acuerdo con el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de celebrar contratos de arrendamiento, comodato y adquirir los bienes muebles y equipo que sean necesario, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad.- (d).- Poder especial en cuanto a su objeto, pero general y sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitado, en términos del artículo ochenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito, para los efectos de su representación en



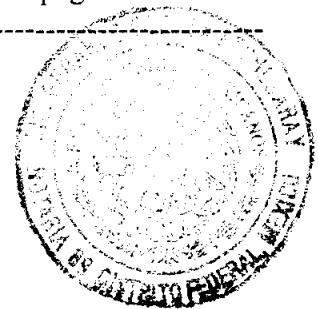
los conflictos laborales en los que sea parte, entre los que de una manera enunciativa y no limitativa se incluyen facultades para actuar en representación de la Sociedad ante o frente a los sindicatos con los cuales se tengan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, poder para actuar ante o frente a los trabajadores de la sociedad personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; comparecer al desahogo de la prueba confesional en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con las facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ser ejercido ante cualquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos tres de la Ley Federal del Trabajo, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad. Podrá asimismo comparecer ante las juntas de conciliación y arbitraje ya sean locales o federales y en consecuencia, tendrá la representación patronal de la Sociedad para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete y también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de él en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera de la Ley Federal del Trabajo; señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones en los términos del artículo setecientos ochenta y seis; comparecer con la representación bastante y suficiente para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres en sus tres fases de conciliación, demanda y excepciones y ofrecer y admitir pruebas en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos setenta y cuatro; proponer arreglos conciliatorios, comprometer, tomar toda clase de decisiones, negociar, suscribir y rescindir convenios laborales, actuar como representante de la Sociedad, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (e).- Poder general para actos de dominio, con la amplitud mencionada en el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de otorgar garantías y avales, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (f).- Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (g).- Poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas, desempeñar el cargo de albacea o la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o lo extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias, entre 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.- (h).- Facultad para otorgar, suscribir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y

revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado. En el entendido que dichos poderes únicamente podrán ser ejercidos para la celebración de los contratos de fideicomiso que celebre la Sociedad y sólo respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la Sociedad actúe como fiduciario, así como para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad en los términos del inciso (g) anterior.”.- Se extiende el presente para todos los efectos legales a que hubiere lugar en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 18 de noviembre de 2010.- Atentamente, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales.- Secretario del Consejo de Administración.- Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.- Firma ilegible”.- CLÁUSULA ÚNICA: El licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “DEUTSCHE BANK MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, quien certificó que los miembros del Consejo de Administración celebraron Sesión el veintiocho de octubre de dos mil diez, certificación que ha quedado transcrita en el párrafo octavo de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura 2.- LA RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y DEL OTORGAMIENTO DE PODERES a favor de los señores GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y ALONSO ROJAS DINGLER, a quien se refiere la resolución segunda tomada por el Consejo de Administración en su sesión de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez, cuya certificación en este instrumento se protocoliza, con las facultades que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.....” ----- Y para acreditar la personalidad de los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, como Delegados Fiduciarios de dicha Institución de Crédito, extendiendo la presente certificación, constante de seis páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

El NOTARIO No. 89 del D.F.

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.

MSO/spc





EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de Delegada Fiduciaria de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), del que se copia, en lo conducente, lo que sigue: ".....hago constar: La DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE FACULTADES que hace "THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a favor de los señores..... MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA representado por la delegada especialmente designada por el Consejo de Administración licenciada Paola Piotti Acosta, en términos de los siguientes antecedentes y declaración y cláusula ANTECEDENTES I.- Por escritura número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, otorgada en esta Ciudad el seis de febrero de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, se constituyó THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de cuatrocientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y dos mil pesos, moneda nacional..... II.- La escritura a que se refiere el inciso anterior fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco.- III.- Por escritura número cincuenta y ocho mil novecientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad el ocho de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, reformó íntegramente sus estatutos sociales. Dicha escritura fue inscrita en el registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio mercantil ya citado.- IV.- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veinte, otorgada en esta Ciudad el diecinueve de noviembre del dos mil ocho, ante el suscrito Notario THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, aumentó su capital social en la suma de doscientos treinta millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional y modificó en lo conducente el artículo sexto de sus estatutos sociales.- c).- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veintiuno, otorgada en esta Ciudad, el diecinueve de noviembre de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante, se fusionó con Vertrouwen Mexicana, Sociedad Anónima, como sociedad fusionada, subsistiendo en consecuencia la primera, aumentó su capital social en la cantidad de un peso, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional, modificando el artículo sexto de sus estatutos sociales, y en dicha escritura consta que la sociedad fusionante adquirió a título universal el patrimonio de la Fusionada que a su vez estaba constituida por el patrimonio que

había recibido de Banco J.P. Morgan, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero.- VI.- De las escrituras que se relacionan en los incisos que anteceden aparece que esta sociedad se denomina THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional y su objeto es:..... XV.- Practicar las operaciones de fideicomiso, a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones..... IX.- La compareciente me exhibe el acta de resoluciones de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad..... y que a la letra dice: ACTA DE RESOLUCIONES UNÁNIMES TOMADAS FUERA DE SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. , Institución de Banca Múltiple 01 de agosto de 2008.- Los señores Elizabeth DaSilva Moreira, Walter Tito Mejía Triay, Samir Mohan Pandiri y Afriana Gabriela Mendizábal Moral, consejeros propietarios y las señoras Paola Piotti Acosta y Eva Isabel Frías Castro, consejeras suplentes del Consejo de Administración de The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, (en lo sucesivo el “Banco” o la “Sociedad”) con fundamento en el artículo vigésimo octavo de los estatutos sociales de la sociedad y en el artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toman por unanimidad la siguiente RESOLUCIÓN Designación de Delegados Fiduciarios y otorgamiento de poderes.- El Consejo manifiesta la conveniencia de designar como Delegados Fiduciarios a los señores..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, de conformidad con los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito, así como la conveniencia de otorgarle los poderes y facultades necesarios para el ejercicio de su cargo.- Los señores consejeros aprobaron por unanimidad lo siguiente: Con fundamento en lo establecido en los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito se otorga a favor de..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, para que de manera individual y en el ejercicio de su cargo como Delegados Fiduciarios (i) celebren y practiquen todas las operaciones de fideicomiso; celebren los contratos de fideicomiso correspondientes y en general, en forma enunciativa mas no limitativa, realicen todos los actos necesarios respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la sociedad actúe como Fiduciario, o bien de manera enunciativa mas no limitativa; (ii) celebren los mandatos, comisiones, contratos de depósito, contratos de representación común, así como cualesquier otro contrato o convenio y suscriban cualquier instrumento o título de crédito relativo a comisiones, mandatos o representaciones común en que funjan en su calidad de Delegados Fiduciarios, para ser ejercidos de la forma en que se indica, e independientemente de los poderes a ellos conferidos para otros fines de la sociedad; Los poderes que se les otorgan a las personas mencionadas, exclusivamente en su calidad de Delegados Fiduciarios y para ser ejercidos individualmente son: 1.- Poder General para pleitos y cobranzas, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos de la fracción I del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con los demás Estados de la República y del Código Civil Federal y con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, incluyendo las mencionadas en los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado Código Civil para el Distrito Federal, sus correlativos de los Códigos Civiles de todos y cada uno de los Estados de la República y del Código Civil Federal.- Enunciativa mas no limitativa, los apoderados tendrán facultades para intentar desistirse de toda clase de juicios, recursos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo; para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones;



para recusar, para recibir pagos; para hacer cesión de bienes; para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas; para coadyuvar con el Ministerio Público y para otorgar el perdón legal; 2.- Poder para actos de administración, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 3.- Poder para actos de dominio, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 4.- Poder general para girar, aceptar, suscribir, librar, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9º, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tercer párrafo del 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y 2554 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los estados de la República.- 5.- Facultad para abrir y cerrar cuentas bancarias, librar en las mismas y designar personas que libren contra ellas..... 7.- Facultad para otorgar poderes. Los apoderados tendrán facultades amplísimas para otorgar poderes generales o especiales, para ser ejercidos conjunta, separada o individualmente y para revocar unos y otros en todo o en parte, facultades que se limitan a los poderes que en este acto se les otorgan. Asimismo, también se les otorgan facultades para sustituir y/o delegar sus poderes, total o parcialmente, reservándose para si su ejercicio solo en cuanto a las facultades y poderes referidos se les hubieren otorgado. En ningún caso los apoderados tendrán facultades para nombrar Delegado Fiduciario ni sustituir, ceder ni delegar su nombramiento en persona alguna.- Los apoderados ejercitarán las facultades y poderes a que aluden las cláusulas anteriores ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales inclusive de carácter Federal o Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo Los señores Consejeros decidieron nombrar como delegados especiales a los señores Carlos Manuel López Cedeño, Paola Piotti Acosta y María Hilda Flores, para que en forma individual o conjunta comparezcan ante el notario público de su elección y soliciten la protocolización de las presentes resoluciones y en general, realicen todos los actos necesarios para cumplir los acuerdos aquí tomados por el Consejo..... Esto expuesto la compareciente otorga CLÁUSULA UNICA Por acuerdo unánime de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, designa como Delegados Fiduciarios a los señores MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA a quienes para el desempeño de su cargo se les otorgan conjunta o separadamente alas facultades a que se refieren las resoluciones que han sido transcritas en el inciso quinto de los antecedentes de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.....”----- Y para acreditar la personalidad de la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, como Delegada Fiduciaria de “THE BANK OF NEW YORK MELLON”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

EL NOTARIO No. 89 DEL D.F.,

LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.



ACR/rsb



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

COPIA CERTIFICADA



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

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----



1
NÚMERO CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES. -----NSR

LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS.-----MSO/lmg

FOLIO DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO. -----

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

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

ANTECEDENTES

Primero.- CONTRATO DE FIDEICOMISO.- Por escritura número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, pasada en esta Ciudad con fecha diez de enero del año dos mil once, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, se hizo constar el contrato de fideicomiso identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), (en lo sucesivo el "FIDEICOMISO") del que se copia, en lo conducente, lo que sigue:-----

".....hago constar..... CLAUSULAS.-..... **SEGUNDA. CELEBRACIÓN**.-----

2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso..... 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial..... -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. -----

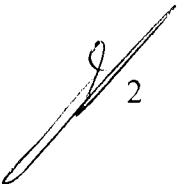
- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: -----
- a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----
 - b. Fideicomitentes -----
Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. -----
 - c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución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

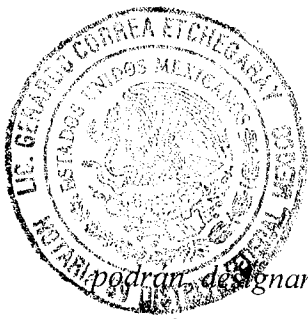
NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

9.1 COMITÉ TÉCNICO -----

Creación del Comité Técnico. -----

- 9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. -----
- 9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----
- Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). -----
- Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción,





podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

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

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

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

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores

respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada. -----

- 9.1.6 Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario. -----
- 9.1.7 Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico. -----
- 9.1.8 Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. -----
- 9.1.9 El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----
- 9.1.10 El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----
- 9.1.11 El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie. -----
- 9.1.12 Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de



o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.-----

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

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV.-----

Sesiones del Comité Técnico.-----

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

9.1.16 Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----

9.1.17 El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual

deberá ser firmada por el presidente. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico. -----

9.1.18 Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. -----

9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. -----

9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico. -----

9.1.21 Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----

9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----

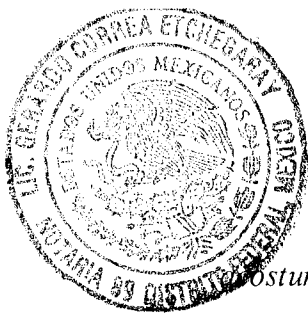
Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. -----

9.1.23 Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico. -----

Facultades del Comité Técnico. -----

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

- (i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también



- se abstendrá de usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión. -----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes. -----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. -----
- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no

requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----

- (vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. -----
- (vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. -----
- (viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----
- (ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (xiii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----
 - A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea



público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior. -----

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

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

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii). -----

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

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

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

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

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

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. -----

C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión. -----

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso. -----



ara el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.-----

F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.-----

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. -----

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente

exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto. -----

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.-----*
- (xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----*
- (xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. -----*
- (xvii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último. -----*
- (xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.-----*
- (xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.*
- (xx) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.-----*
- (xxi) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----*
- El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a*



los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----

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

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

	Miembro Propietario	Miembro Suplente -----	Miembro Independiente
1	Moisés El-Mann Arazi -	Charles El-Mann Fasja-	No-----
2	André El-Mann Arazi--	Charles El-Mann Jafif--	No-----
3	Isidoro Attié Laniado---	Eduardo Cherem Harare	No-----
4	Elías Sacal Micha --	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Abude Attié Dayán-	Isaac Attié Laniado----	No-----
7	Amín Guindi Hemsani-	Alberto Guindi Hemsani	No-----
8	Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros----	Por designar-----	Sí-----
10	Henry Davis-----	Por designar-----	Sí-----
11	Rubén Goldberg-----	Por designar-----	Sí-----
12	Herminio Blanco-----	Por designar-----	Sí-----
	-----	-----	-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA. -----

Creación del Comité de Auditoría. -----

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

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. -----

Facultades del Comité de Auditoría. -----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año. -----

- (ii) *Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación. -----*
- (iii) *Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte. -----*
- (iv) *Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----*
- (v) *Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones. -----*
- (vi) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia. -----*
- (vii) *Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. --*
- (viii) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario. -----*
- (ix) *Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse. -----*
- (x) *Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----*



Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité. -----

- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.-----

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

Creación del Comité de Prácticas. -----

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

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

Facultades del Comité de Prácticas. -----

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

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. -----
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes. -----
- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones. -----
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso. -----
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso -----

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual; -----
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso; -----
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité



Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. -----

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros. -----*
- k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----*
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley; -----*
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso; -----*
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----*
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 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 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.....-----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.-----

31.1 Modificaciones. *El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.....*-----

SEGUNDO.- Que "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, comparece a la celebración del presente instrumento de acuerdo con las instrucciones giradas por el Comité Técnico del Fideicomiso, que se agregan al apéndice de esta escritura marcadas con la letra "A".-----

DECLARACIONES-----

I.- Declaran el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, de manera expresa, bajo protesta de decir verdad y advertidos por el suscrito Notario de la ilicitud en que incurrirán quienes declaran con falsedad:-----

A.- Que cuentan con capacidad legal suficiente para celebrar el presente convenio y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo.-----

B.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.- Que es su voluntad celebrar este CONVENIO MODIFICATORIO para modificar lo siguiente:-----

(i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una nueva declaración bajo el inciso (p);-----

(ii) el inciso f de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

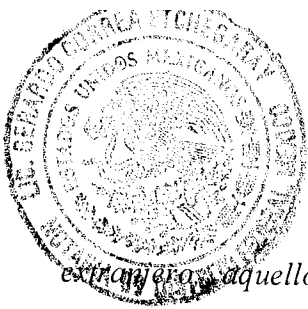
"f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación";-----

(iii) el inciso j. de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.";-----

(iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el



extranjeros, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.”; -----

(v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero, que actualmente establece lo siguiente:-----

“.....Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes...” -----

(vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9, que actualmente establece lo siguiente: -----

“El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico.”; y-----

(vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, que actualmente establece lo siguiente: -----

“A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo “D”. Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico.” -----

II.- Declara el Fiduciario, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad y advertido por el suscrito notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, que por instrucciones del Fideicomitente, con el consentimiento del Representante Común, comparece a la celebración de este convenio a efecto de modificar el clausulado del Fideicomiso en los términos indicados en el inciso B de la Declaración I de esta escritura. -----

Expuesto lo anterior, las Partes declaran estar de acuerdo en celebrar el presente CONVENIO MODIFICATORIO para modificar el clausulado del Fideicomiso y al efecto, otorgan las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- DE LA MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- “FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por el señor André El-Mann Arazi; “DEUTSCHE BANK MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, representado por su delegado fiduciario licenciado Alonso Rojas Dingler; y “THE BANK OF NEW YORK MELLON”, SOCIEDAD

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", representado por su delegada fiduciaria licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, convienen en modificar: (i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una declaración bajo el inciso (p); (ii) el inciso f de la Cláusula Primera; (iii) el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, para quedar redactadas en los términos siguientes: -----

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

"(o) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."..... -----

PRIMERA. DEFINICIONES.....-----

"f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."..... -----

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el **Anexo "A"** del presente Fideicomiso."..... -----

"Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."..... -----

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS."-----

9.1.2..... "Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los



~~miembros propietarios~~ del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes....." -----

9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será asignado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico"-----

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS....."-----

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

SEGUNDA.- DE LA SUBSISTENCIA DEL FIDEICOMISO. Las Partes convienen y reconocen que con las únicas modificaciones indicadas en la cláusula anterior, el Fideicomiso permanece en pleno vigor y efecto entre ellas. -----

TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.- El Fiduciario, a través de su delegado fiduciario, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente CONVENIO. -----

CUARTA.- NO NOVACIÓN.- Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado. -----

QUINTA.- VALIDEZ.- Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.-----

SEXTA.- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente. -----

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificatorio, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Federal, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

-----**PERSONALIDADES:**-----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "**B**", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con testimonio del instrumento número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, Notario número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario número diecinueve del mismo Distrito Federal, en trámites de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento, por el que dicha institución de crédito ratificó el cargo de Delgado Fiduciario y el otorgamiento de poderes en favor del señor licenciado Alonso Rojas Dingler, con facultades para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio. El suscrito Notario expide certificación para acreditar la



personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "C", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "D", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-IX4".-----

el señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad. -----

y su representada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

y la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito; -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, por ser de mi personal conocimiento y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que sí ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario; -----

V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día treinta y uno de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA.-----

EN VEINTICUATRO PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A TREINTA Y UNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.






ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADA EL 31 DE ENERO DE 2011 A LAS 9:00 HRS EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LOS TAMARINDOS 400 - B, PISO 14, TORRE ARCOS, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, EN MÉXICO, D. F., CÓDIGO POSTAL 05120.

Se encontraron presentes el señor Moisés El-Mann Arazi y el señor André El-Mann Arazi vía telefónica, quienes integran la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, fungió como Presidente de la sesión el señor Moisés El-Mann Arazi y como Secretario el señor Raúl Sánchez Rucobo, quien dio lectura a la siguiente:

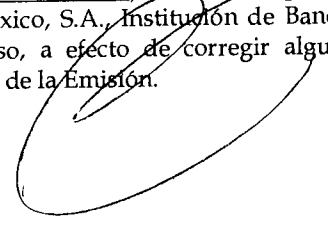
ORDEN DEL DÍA

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;
- II. Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (denominados Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) al amparo del Fideicomiso.
- III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.
- IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act* de los Estados Unidos de América.
- V. Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- VI. Asuntos Generales.

Los miembros del Comité Técnico por unanimidad aprobaron el Orden del Día leído por el Secretario y procedieron a desahogar los puntos contenidos en el mismo de conformidad con lo siguiente:

- I. **Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;**

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la necesidad de realizar un convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de fecha 12 de enero de 2011 (el "Fideicomiso") celebrado entre Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario") y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común; así como el contrato de servicios de asesoría (el "Contrato de Asesoría"), celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso, a efecto de corregir algunos errores existentes en ellos y para adecuarlos a las necesidades de la Emisión.





Los miembros del Comité Técnico después de discutir ampliamente lo anterior, adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

PRIMERA RESOLUCIÓN: Se resuelve modificar las siguientes disposiciones del Fideicomiso, para (i) agregar el inciso (p) a la Declaración II del Fiduciario; (ii) modificar el inciso f. de la Cláusula Primera; (iii) modificar el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) modificar el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) modificar la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) modificar la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) modificar la Cláusula Décima, Sección 10.11, disposiciones todas ellas que quedan redactadas en los términos siguientes:

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:... "(p) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."...

PRIMERA. DEFINICIONES... "f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."...

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso."...

"eeee. Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."...

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS... 9.1.2....."Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del

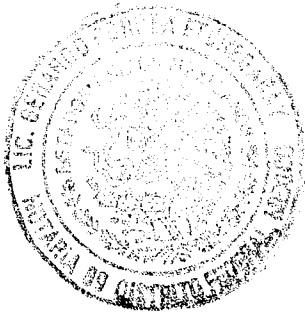


Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes."... 9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico"

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS... "10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico".

SEGUNDA: Se resuelve modificar la cláusula cuarta del Contrato de Asesoría para quedar redactada en los siguientes términos:

"CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente al capital contable del patrimonio del Fideicomiso determinado conforme a las normas de información financiera mexicanas, adicionado con el efecto de revaluación correspondientes a los activos no monetarios netos, tomando como base de cálculo, el Boletín B-10 de los principios de contabilidad generalmente aceptados en México que estuvieron vigentes hasta el ejercicio de 2007. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán con base en los estados financieros internos del Fideicomiso, correspondientes al trimestre inmediato anterior y a la cantidad resultante se le descontará el importe pagado en el o los trimestres anteriores del año de que se trate. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. A la cantidad resultante se le descontará el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual."



En adición, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso que apruebe el Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen entre Partes Relacionadas, el Comité de Prácticas determinará, en su caso, las comisiones aplicables conforme lo que a su juicio resulte procedente."

II.- Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al amparo del Fideicomiso y oferta pública y/o privada en los mercados de valores nacional y extranjero.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité reconocieron que de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i), y demás disposiciones aplicables del Fideicomiso, este Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo (i) una oferta pública de suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y (ii) una oferta de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable (la "Oferta").

Los miembros del Comité Técnico comentaron que para estar en posibilidades de llevar a cabo la Oferta era necesario solicitar la inscripción del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que emita el Fideicomiso en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como el listado de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

TERCERA: Se resuelve, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i) y demás aplicables del Fideicomiso, autorizar e instruir al Fiduciario para realizar la Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (i) en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y/o (ii) en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente.

Asimismo, se aprueba que la Oferta se lleve a cabo en los términos y condiciones que, en su caso, determinen los Delegados para la Oferta (según dicho término se define en la resolución Décima siguiente) con base en los niveles de oferta y demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de la colocación y cualesquier otros factores que se consideren relevantes y substancialmente en términos del Prospecto de Colocación que se adjunta a la presente acta



como Anexo "B" y al *Offering Memorandum* que se adjunta a la presente acta como Anexo "C" y de acuerdo con las siguientes características principales:

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFIs.
Monto Total de la Emisión:	Hasta \$5'060,000,000.00 (cinco mil sesenta millones de pesos 00/100 M.N.), considerando la opción de sobre asignación y que los CBFIs se venden a Ps \$22.00 (veintidós 00/100 pesos 00/100 M.N) que es el punto medio del rango de precios de la Oferta.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Global:	Hasta 200'000,000 (doscientos millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 230'000,000 (doscientos treinta millones), considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Pública en México:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 215'000,000 (ciento quince millones), considerando la opción de sobreasignación..
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Internacional:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 115'000,000 (ciento quince millones) considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios a ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes:	200'000,000 (doscientos millones).
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios materia de la sobreasignación:	30'000,000 (treinta millones).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios estarán denominados en Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Valor Nominal de los	



Certificados de Participación
Inmobiliarios:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios no tendrán expresión de valor
nominal.

Periodicidad y Fechas de
Entrega de Distribuciones de
Efectivo:

La Entrega de Distribuciones de Efectivo (como
dicho término se define en el Fideicomiso) se
realizará de conformidad con lo establecido en el
Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios y el propio Fideicomiso.

Lugar y forma de entrega de
Distribuciones de Efectivo:

Las Distribuciones de Efectivo entregables a los
Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios se entregarán conforme al Título,
mediante transferencia electrónica, en el domicilio
de la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de
Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la
Reforma No. 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc,
C.P. 06500, México, D.F.

Posibles Adquirentes:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios pueden ser adquiridos por personas
físicas o morales de nacionalidad mexicana o
extranjera, conforme a su propio régimen de
inversión.

Destino de los Recursos:

(i) Pago de gastos de emisión autorizados conforme
a los términos del Fideicomiso; (ii) fondeo de las
cuentas establecidas en el Fideicomiso; y (iii) la
realización de Inversiones en Bienes Inmuebles
conforme lo establecido en el Fideicomiso.

Representante Común de los
Tenedores:

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

La autorización anterior queda sujeta a la condición consistente en la obtención de la
anuencia por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para (i) la emisión de los
valores conforme al título que la misma autorice, y (ii) la inscripción de los Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Registro Nacional de Valores y su posterior oferta
pública en la Bolsa Mexicana de Valores; y (iii) el depósito de los mismos en S.D. Indeval
Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para lo cual se autoriza al Fiduciario a
través de sus apoderados, presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y
obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo la
Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores,



S.A. de C.V., la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera.

CUARTA: Se resuelve la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sustancialmente similar a los términos, condiciones y características que se señalan en el Título de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que se adjunta a la presente como Anexo "A", con las modificaciones que en caso requiera la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C.V.

QUINTA: Se aprueba designar a los intermediarios colocadores y agente estructurador o cualquiera de sus afiliadas que aparecen en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompañan a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" respectivamente, como los intermediarios colocadores y agente estructurador de la Oferta, sin perjuicio de que Delegados para la Oferta designen a uno o más colocadores diferentes o adicionales de así estimarlo necesario.

SEXTA. Se resuelve que hasta un 15% (quince por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sean ofrecidos a los intermediarios colocadores como opción de sobreasignación, para que sea ejercida en los términos descritos en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C".

SÉPTIMA. Se aprueba solicitar la inscripción de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, incluyendo los de la opción de sobreasignación, en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el listado de dichos certificados en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

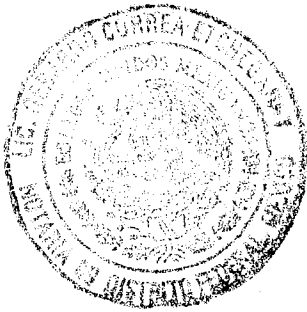
OCTAVA. Se aprueba que se incluya información sobre el Fideicomiso en el prospecto de colocación y demás documentación que se use para llevar a cabo la Oferta, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable y en la medida en que el Fiduciario apruebe dicha información.

III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico reconocieron, que de conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la celebración de todos aquellos actos, convenios, contratos, documentos relacionados, conexos o accesorios al Fideicomiso, ya sea que estén contemplados actualmente o no.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

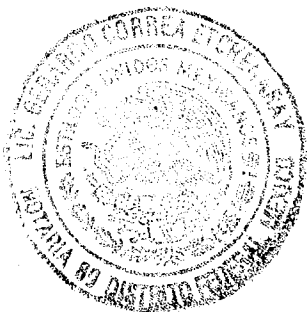
NOVENA. Se autoriza al Fiduciario, para que a través de los Delegados de la Oferta, pueda llevar a cabo cualquier trámite o gestión, celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización



de toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad o persona en México y/o en el extranjero, incluyendo, sin limitación, la inscripción y/o suscripción del prospecto de colocación y demás documentos informativos, la celebración de uno o más contratos de colocación, incluyendo la celebración de un contrato de colocación o contrato similar, como quiera que se le denomine (incluyendo la denominación "*purchase agreement*") substancialmente en términos de los documentos que se adjuntan a la presente como Anexo "D" y Anexo "E", con los cambios, adiciones y modificaciones que determinen, conjunta o separadamente los Delegados de la Oferta; con cualquier institución financiera extranjera, incluyendo las que se mencionan en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" (o cualesquiera de sus afiliadas) que tenga por objeto colocar en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero los Certificados Bursátiles Fiduciarios (o los valores o instrumentos que representen dichos certificados) que serán objeto de la Oferta en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, cualesquiera contratos de fideicomiso y cualesquier otros documentos similares y/o relacionados que sean necesarios o convenientes para implementar la Oferta. Los apoderados del Fideicomiso contarán con las facultades más amplias para convenir los términos de los contratos, convenios e instrumentos citados, incluyendo acordar declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer, cláusulas de indemnización y contribución y cualesquiera otras cláusulas necesarias, pudiendo estar tales contratos o convenios regidos por la legislación mexicana o cualquier legislación extranjera, y pudiendo el Fideicomiso someterse a la jurisdicción de cualesquiera tribunales del extranjero. Además, los Delegados de la Oferta, estarán facultados para (i) proporcionar la información necesaria para ser incluida en los prospectos de oferta respectivos; (ii) aprobar dichos prospectos, y de ser necesario suscribirlos así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la Oferta; (iii) aprobar cualquier otro contrato, documento, instrumento o certificado que deba ser celebrado en relación con cualquiera de los documentos mencionados en este Acuerdo (conjuntamente con el Fideicomiso, los "Documentos del Fideicomiso"), ya sean de carácter público o privado; y (iv) llevar a cabo cualesquiera acciones necesarias, convenientes o requeridas por autoridades competentes a efecto de formalizar los Documentos del Fideicomiso y perfeccionar las operaciones contempladas en los mismos, incluyendo, sin limitación, firmar escrituras públicas, inscribir cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso ante cualquier Registro Público correspondiente o ante alguna autoridad, dependencia o entidad gubernamental, o realizar los trámites necesarios ante autoridades competentes respecto de cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso.

DÉCIMA: Se acuerda designar como delegados de la Oferta a los señores André El-Mann Arazi y Moisés El-Mann Arazi (los "Delegados de la Oferta") para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario del Fideicomiso y para que lleve a cabo todos los actos y celebren todos los acuerdos mencionados en la presente acta, quedando expresamente facultados para determinar los cambios, modificaciones y adiciones que a su juicio sean necesarias, para lograr la colocación de la Emisión.

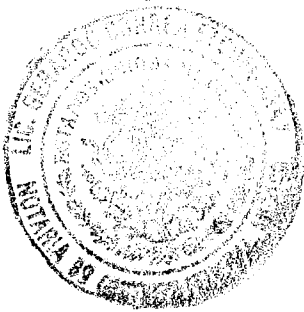
DÉCIMA PRIMERA: Para efectos de la resolución inmediata anterior, se resuelve instruir al Fiduciario otorgue a favor de los Delegados de la Oferta para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio en los términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de



las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a efecto de llevar a cabo todos y cada uno de los actos aprobados por la presente acta, así como cualesquier otro relacionado, accesorio, vinculado o conexo.

El ejercicio del poder otorgado conforme a la presente resolución incluirá, sin limitación, facultades para (i) delegar, en todo o en parte, el ejercicio de este Poder, (ii) seleccionar, revocar y/o cambiar a la institución o instituciones financieras que actúen como intermediarios, agentes colocadores, comisionistas, depositarios, fiduciarios, así como a los asesores que intervengan en la Oferta, (iii) suscribir, en nombre y representación del Fideicomiso, cualesquiera convenios, contratos, instrumentos, acuerdos, solicitudes, declaraciones, certificaciones, avisos y demás documentos que sean necesarios o convenientes, con las personas a que se refiere el inciso (ii) del presente párrafo y con otros terceros, incluyendo, en su caso, a los tenedores de certificados, todos los convenios en los términos que juzguen convenientes y que incluyan declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones de indemnizar, (iv) para modificar, convenir y acordar los términos, condiciones y características de los convenios, contratos, acuerdos y demás documentos o instrumentos a que se refiere el inciso (iii) del presente párrafo o rescindir o dar por terminados dichos convenios, contratos o acuerdos, (v) realizar todos los trámites o gestiones necesarios ante todo tipo de personas e instituciones y autoridades federales, estatales, municipales o de otra naturaleza, a fin de obtener las autorizaciones, licencias, consentimientos, dispensas, permisos o registros correspondientes en relación con la Oferta aprobada; incluyendo, sin limitación, cualesquiera solicitudes, trámites o gestiones ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o cualesquiera otra autoridad, S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. relacionados con el registro, listado y depósito de parte o la totalidad de los certificados, (vi) aprobar y suscribir los prospectos o documentos de oferta respectivos, así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la emisión, oferta y colocación de los certificados aprobada en la presente, (vii) endosar en propiedad y afectar en fideicomiso los certificados de los Fideicomitentes Adherentes, (viii) endosar en administración y depositar (o instruir el endoso y depósito) los certificados materia de la Oferta ante el Indeval, así como celebrar los convenios, contratos y demás documentos que sean necesario para efectuar dicho depósito, (ix) para determinar los plazos, tiempos, procedencia y demás términos y condiciones de la Oferta, y (x) realizar los demás actos convenientes o necesarios, en relación con la Oferta."

DÉCIMA SEGUNDA: Se instruye al Fiduciario confiera a favor de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), un poder especial irrevocable, tan amplio cuanto en derecho sea necesario, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para que, en beneficio del Fideicomiso, lleve a cabo todos los actos a que se refieren los artículos 282 y los demás que le sean aplicables de la Ley del Mercado de Valores. El presente poder se otorga con carácter de irrevocable conforme a lo establecido en el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, mientras



mantenga en depósito los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores. Asimismo, el Fiduciario autoriza a Indeval para que ejerza las facultades que en este acto se le confieren por conducto de sus representantes legales.

DÉCIMA TERCERA: Se instruye al Fiduciario otorgue a favor de la sociedad denominada *Corporation Service Company* un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, limitado en cuanto a su objeto, pero tan amplio como sea necesario, para que, *Corporation Service Company* reciba toda clase de avisos, notificaciones y emplazamientos de cualquier naturaleza en relación con cualquier demanda, acción, procedimiento o juicio, incluyendo sin limitación alguna procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales, derivados de los documentos a celebrarse o celebrados por el Fiduciario en relación con la Oferta en los Estados Unidos de América y otros lugares del extranjero, los cuales incluyen, sin limitación (i) el contrato de compraventa (*Purchase Agreement*), (ii) el documento de oferta de venta correspondiente (*Offering Memorandum*), y (iii) cualquier otro contrato, instrumento o documento relacionado. El Fiduciario señala como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones o emplazamientos antes citados el ubicado en 1180 Avenue of the Americas, New York, New York, 10036, United States of America, o cualquier otro domicilio que en el futuro designe *Corporation Service Company*. El poder especial que se otorga es irrevocable de conformidad con el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal.

IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act*.

Los Miembros del Comité Técnico adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:

DÉCIMA CUARTA: Se resuelve, después de una cuidadosa consideración, que será intención del Fideicomiso dedicarse principalmente a negocios diferentes a aquellos relacionados con la inversión, reinversión, adquisición, tenencia o intercambio de valores; lo anterior tan pronto como sea razonablemente posible (y en todo caso dentro de los 12 meses siguientes al día en que se lleve a cabo la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).

V.- Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la conveniencia de crear un Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso (el "Comité de Nominaciones"), bajo los lineamientos del código de mejores prácticas corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial y al efecto adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:



DÉCIMA QUINTA. Se instituye el Comité de Nominaciones mismo que estará integrado por el número de miembros que designe la Asamblea de Tenedores, con un mínimo de tres miembros, pero al menos la mayoría de sus integrantes deberán ser, a su vez, miembros independientes del Comité Técnico.

Los miembros de este Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Nominaciones se encuentran:

1. Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como miembros independientes del Comité Técnico.
2. Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la Ley del Mercado de Valores, deban integrar el Comité Técnico como miembros independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como miembros independientes. El Comité sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.
3. Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
4. Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico.
5. Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico.
6. Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.



La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

VI. Asuntos Generales.

El Presidente de la Sesión sometió el asunto a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por su voto unánime el siguiente acuerdo:

DÉCIMA SEXTA. Se resuelve la aprobación y firma del acta de la Sesión del Comité Técnico y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores André El-Mann Arazi, Raúl Sánchez Rucobo, Guillermo Uribe Lara y Adrián Gay Lasa, para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, y en su caso, inscriban el testimonio correspondiente en el Registro Público correspondiente.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por agotado el Orden del Día, levantándose el acta de esta asamblea para constancia, a la que se agregan cada uno de los anexos mencionados.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, los asistentes a la reunión suscriben el acta de esta asamblea el 31 de enero de 2011. El señor André El-Mann Arazi suscribe la presente vía fax.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



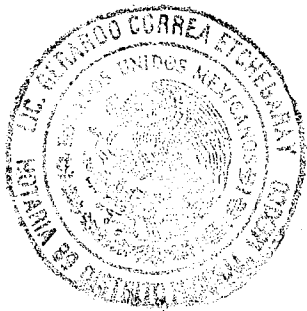
Presidente

Moisés El-Mann-Arazi

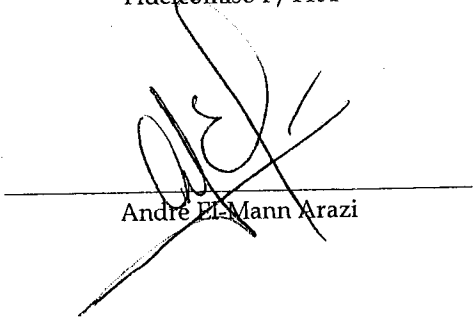
Secretario

Raúl Sánchez Rucobo

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.



Miembro del Comité Técnico
Fideicomiso F/1401


André El Mann Arazí

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.

ANEXO E

Anexo E
Tabla de Carteras y Propiedades

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
Apolo	Comercial	Acapulco					Banamex (Apolo) Fund I
		Diana	17,049	0.32%	93.87%	16,004	
		Aguascalientes	4,448	0.08%	100.00%	4,448	
		Ayotla	22,250	0.42%	82.23%	18,297	Banamex (Apolo) Fund I
		Centrika	43,055	0.82%	87.73%	37,770	Banamex (Apolo) Fund I
		Chihuahua Fashion Mall	53,744	1.02%	85.18%	45,782	
		Chilpancingo	6,175	0.12%	100.00%	6,175	Banamex (Apolo) Fund II
		Chimalhuacán	8,306	0.16%	100.00%	8,306	Banorte (Apolo)
		Ciudad Valles	8,073	0.15%	88.47%	7,142	Banorte (Apolo)
		Clavería	7,968	0.15%	75.13%	5,987	
		Coatzacoalcos	17,467	0.33%	96.34%	16,828	Banamex (Apolo) Fund I
		Cuautitlán	16,658	0.32%	99.32%	16,546	Banorte (Apolo)
		Culiacán	3,592	0.07%	80.48%	2,891	
		Culiacán C de A	7,309	0.14%	96.87%	7,080	Banorte (Apolo)
		Ecatepec	27,099	0.52%	97.94%	26,540	Banorte (Apolo)
		Gómez Morín	24,522	0.47%	94.78%	23,243	Banorte (Apolo)
		Guaymas	19,485	0.37%	91.60%	17,848	Banorte (Apolo)
		Huehuetoca	21,328	0.41%	82.24%	17,540	Banorte (Apolo)
		Iguala	6,457	0.12%	83.87%	5,415	Banorte (Apolo)
		Ixtapaluca	55,280	1.05%	88.95%	49,169	Banamex (Apolo) Fund I
		Jesús del Monte	22,472	0.43%	100.00%	22,472	Banamex (Apolo) Fund II
		La Cima	11,382	0.22%	99.56%	11,332	Banorte (Apolo)
		Las Pintas	6,968	0.13%	94.26%	6,568	Banamex (Apolo) Fund II
		Los Cabos	12,713	0.24%	98.66%	12,543	Banamex (Apolo) Fund I
		Manzanillo I	6,967	0.13%	87.21%	6,076	Banamex (Apolo) Fund II
		Manzanillo II	7,115	0.14%	100.00%	7,115	Banamex (Apolo) Fund II
		Mariano Otero	6,061	0.12%	100.00%	6,061	Banamex (Apolo) Fund II
		Obregón	11,313	0.22%	92.05%	10,414	Banorte (Apolo)
		Pachuca	40,380	0.77%	98.11%	39,618	Bancomer (Apolo)
		Panamericana Parques	17,394	0.33%	88.55%	15,402	Banamex (Apolo) Fund I
		Polanco	17,049	0.32%	97.36%	16,599	Bancomer (Apolo)
		Patria	29,265	0.56%	99.68%	29,172	Banorte (Apolo)
		Poza Rica	35,204	0.67%	97.90%	34,465	Banamex (Apolo) Fund I
		Revolución	11,144	0.21%	76.86%	8,566	
		Río Blanco	6,077	0.12%	100.00%	6,077	Banorte (Apolo)
		Salamanca	6,076	0.12%	100.00%	6,076	Banorte (Apolo)

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
		Santa Anita	6,100	0.12%	100.00%	6,100	
		Santa Fe	75,868	1.45%	95.75%	72,644	Banorte (Apolo)
		Tejería	7,785	0.15%	100.00%	7,785	Banorte (Apolo)
		Tepeji del Río	8,349	0.16%	79.06%	6,601	Banamex (Apolo) Fund I
		Texcoco	46,721	0.89%	99.20%	46,349	Banorte (Apolo)
		Tlalpan	38,456	0.73%	76.37%	29,368	
		Tlaxcala	35,951	0.69%	97.45%	35,036	Banorte (Apolo)
		Tulancingo	10,720	0.20%	91.91%	9,853	Banamex (Apolo) Fund I
		Tuxpan	15,854	0.30%	97.72%	15,493	Banorte (Apolo)
		Universidad	23,570	0.45%	98.87%	23,304	
		Xalapa	11,377	0.22%	99.17%	11,282	Banorte (Apolo)
		Zaragoza	33,636	0.64%	91.35%	30,728	Bancomer (Apolo)
	Total Comercial		932,234	17.77%	92.91%	866,110	
Total Apolo			932,234	17.77%	92.91%	866,110	
Azul	Comercial	Acapulco BK	2,088	0.04%	100.00%	2,088	
		Aguascalientes 102	3,103	0.06%	100.00%	3,103	
		Alameda					
		Juárez 30	1,207	0.02%	100.00%	1,207	
		Arboledas	350	0.01%	100.00%	350	
		Avenida					
		Central 243	1,202	0.02%	100.00%	1,202	
		Cofre de Perote	270	0.01%	100.00%	270	
		Del Valle DP	101	0.00%	100.00%	101	
		Edison					
		Insurgentes	211	0.00%	100.00%	211	
		Leones	619	0.01%	100.00%	619	
		Mexicali DP	600	0.01%	100.00%	600	
		Miguel Ángel de Quevedo	462	0.01%	100.00%	462	
		Monterrey DP	284	0.01%	100.00%	284	
		Naucalpan					
		Juárez 2	1,341	0.03%	100.00%	1,341	
		Olivar de los					
		Padres	1,354	0.03%	100.00%	1,354	
		Pitic City					
		Center	7,377	0.14%	95.19%	7,023	
		Santa Fe Chillis	369	0.01%	100.00%	369	
		Terraza					
		Pedregal	3,766	0.07%	98.25%	3,700	
		Tijuana					
		Starbucks	813	0.02%	100.00%	813	
		Tláhuac DP	215	0.00%	100.00%	215	
		Zapopan UVM	74,070	1.41%	100.00%	74,070	
	Total Comercial		99,801	1.90%	99.58%	99,380	
	Industrial	Hermosillo					
		DIA	15,959	0.30%	100.00%	15,959	

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
	Total Industrial		15,959	0.30%	100.00%	15,959	
	Oficinas	Alameda					
		Juárez 30	725	0.01%	100.00%	725	
		Leones	1,114	0.02%	50.00%	557	
		Reforma 222	3,505	0.07%	100.00%	3,505	
		Yucatán 23	4,520	0.09%	100.00%	4,520	
	Total Oficinas		9,864	0.19%	94.35%	9,307	
Total Azul			125,624	2.39%	99.22%	124,646	
Blanco	Comercial	Cuemanco	44,724	0.85%	99.96%	44,705	
	Total Comercial		44,724	0.85%	99.96%	44,705	
	Total Blanco		44,724	0.85%	99.96%	44,705	
Colorado	Oficinas	Universidad 1200 CB	102,000	1.94%	100.00%	102,000	
	Total Oficinas		102,000	1.94%	100.00%	102,000	
	Total Colorado		102,000	1.94%	100.00%	102,000	
Vermont	Industrial	Finsa Ciudad Industrial	15,615	0.30%	100.00%	15,615	GEREM (Vermont)
		Finsa Ciudad Juárez	21,066	0.40%	100.00%	21,066	Bancomext (Vermont)
		Finsa Ciudad Victoria	24,926	0.48%	100.00%	24,926	Bancomext (Vermont)
		Finsa Cuautitlán Izcalli	7,624	0.15%	100.00%	7,624	GEREM (Vermont)
		Finsa Durango	24,932	0.48%	100.00%	24,932	Bancomext (Vermont)
		Finsa Guadalupe I	15,794	0.30%	100.00%	15,794	GEREM (Vermont)
		Finsa Guadalupe II	11,301	0.22%	62.50%	7,063	Bancomext (Vermont)
		Finsa Matamoros Norte I	6,968	0.13%	0.00%	0	GEREM (Vermont)
		Finsa Matamoros Norte II	19,622	0.37%	100.00%	19,622	Bancomext (Vermont)
		Finsa Milenium I	19,412	0.37%	100.00%	19,412	GEREM (Vermont)
		Finsa Milenium II	12,248	0.23%	100.00%	12,248	Bancomext (Vermont)
		Finsa Milenium III	11,797	0.22%	100.00%	11,797	Bancomext (Vermont)
		Finsa Monclova	18,722	0.36%	100.00%	18,722	GEREM (Vermont)
		Finsa Morelos	4,627	0.09%	100.00%	4,627	Bancomext (Vermont)
		Finsa Nexxus	37,108	0.71%	100.00%	37,108	Bancomext (Vermont)
		Finsa Nuevo Laredo	23,480	0.45%	100.00%	23,480	GEREM (Vermont)
		Finsa Oriente I	9,811	0.19%	100.00%	9,811	GEREM (Vermont)
		Finsa Oriente II	20,720	0.39%	100.00%	20,720	GEREM (Vermont)

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
		Finsa Oriente III	18,089	0.34%	100.00%	18,089	GEREM (Vermont)
		Finsa Oriente IV	15,329	0.29%	100.00%	15,329	Bancomext (Vermont)
		Finsa Oriente V	11,745	0.22%	100.00%	11,745	Bancomext (Vermont)
		Finsa Oriente VI	6,968	0.13%	100.00%	6,968	Bancomext (Vermont)
		Finsa Oriente VII	15,097	0.29%	76.92%	11,613	GEREM (Vermont)
		Finsa Parque Monterrey	12,589	0.24%	100.00%	12,589	GEREM (Vermont)
		Finsa Puebla I	12,483	0.24%	100.00%	12,483	GEREM (Vermont)
		Finsa Puebla II	14,778	0.28%	100.00%	14,778	Bancomext (Vermont)
		Finsa Puebla III	7,525	0.14%	100.00%	7,525	GEREM (Vermont)
		Finsa Puebla IV	7,525	0.14%	100.00%	7,525	GEREM (Vermont)
		Finsa Ramos Arizpe I	19,646	0.37%	100.00%	19,646	GEREM (Vermont)
		Finsa Ramos Arizpe II	6,530	0.12%	71.37%	4,660	GEREM (Vermont)
		Finsa Reynosa	18,184	0.35%	100.00%	18,184	GEREM (Vermont)
		Finsa Saltillo	19,375	0.37%	100.00%	19,375	GEREM (Vermont)
		Finsa Villa Florida I	10,655	0.20%	100.00%	10,655	GEREM (Vermont)
		Finsa Villa Florida II	22,297	0.42%	100.00%	22,297	GEREM (Vermont)
	Total Industrial		524,588	10.00%	96.84%	508,029	
Total Vermont			524,588	10.00%	96.84%	508,029	
G-30	Comercial	Américas Playa	27,875	0.53%	95.11%	26,511	
		Forum Lago	60,548	1.15%	92.65%	56,100	Inbursa (G-30)
		Iztapalapa 547	2,070	0.04%	100.00%	2,070	Banamex (G-30)
		Palomas	17,506	0.33%	100.00%	17,506	GEREM (G-30)
		Salina Cruz	32,663	0.62%	95.89%	31,319	
	Total Comercial		140,662	2.68%	94.91%	133,505	
	Industrial	Ceylán	18,450	0.35%	77.24%	14,250	GEREM (G-30)
		Gustavo Baz 180	31,025	0.59%	100.00%	31,025	GEREM (G-30)
		Iztapalapa 547	49,569	0.94%	100.00%	49,569	Banamex (G-30)
		James Watt	77,728	1.48%	100.00%	77,728	GEREM (G-30)
		La Joya III	25,947	0.49%	79.15%	20,537	GEREM (G-30)
		La Joya IV	21,798	0.42%	100.00%	21,798	GEREM (G-30)
		La Mexiquense	175,318	3.34%	100.00%	175,318	MetLife (G-30)
		La Palma	26,046	0.50%	100.00%	26,046	GEREM (G-30)
		Lago I	89,394	1.70%	100.00%	89,394	GEREM (G-30)
		Lago II	141,140	2.69%	100.00%	141,140	Inbursa (G-30)
		Maravillas II	25,000	0.48%	100.00%	25,000	GEREM (G-30)
		Puente Grande I	17,942	0.34%	100.00%	17,942	GEREM (G-30)
		Puente Grande II	28,443	0.54%	100.00%	28,443	GEREM (G-30)

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
		Purísima San Martín	75,519	1.44%	100.00%	75,519	
		Obispo I San Martín	124,690	2.38%	100.00%	124,690	
		Obispo II	57,987	1.11%	100.00%	57,987	
		Tepotzotlán I	67,526	1.29%	70.84%	47,832	
		Tultipark	187,663	3.58%	100.00%	187,663	Banamex (G-30) y GEREM (G-30)
	Total Industrial		1,241,186	23.66%	97.64%	1,211,882	
	Oficinas	Baja California 200	4,569	0.09%	51.68%	2,361	
		Gustavo Baz 180	2,029	0.04%	100.00%	2,029	GEREM (G-30)
		Plaza Polanco	2,530	0.05%	100.00%	2,530	
		Torre Adalid 21	3,906	0.07%	0.00%	0	
		Torre Platinum	7,019	0.13%	84.09%	5,902	
	Total Oficinas		20,052	0.38%	63.94%	12,821	
Total G-30			1,401,900	26.72%	96.88%	1,358,209	
Gris	Comercial	Río de los Remedios	31,476	0.60%	98.37%	30,962	
	Total Comercial		31,476	0.60%	98.37%	30,962	
	Industrial	Río de los Remedios	35,240	0.67%	100.00%	35,240	
	Total Industrial		35,240	0.67%	100.00%	35,240	
Total Gris			66,717	1.27%	99.23%	66,203	
Posadas	Oficinas	Grupo Posadas	4,815	0.09%	100.00%	4,815	
	Total Oficinas		4,815	0.09%	100.00%	4,815	
Total Posadas			4,815	0.09%	100.00%	4,815	
Inicial	Comercial	Américas Chetumal	35,439	0.68%	99.42%	35,233	
		Américas Tuxtla	16,546	0.32%	96.01%	15,885	
		Malecón	55,851	1.06%	91.23%	50,954	
		Parque Celaya	20,513	0.39%	98.40%	20,185	
		Parque Taxco	16,739	0.32%	61.41%	10,280	Inbursa
		Plaza Central	45,445	0.87%	98.98%	44,982	Santander
		Rentimex	2,143	0.04%	100.00%	2,143	
		Toluca WM	15,023	0.29%	100.00%	15,023	
		Tuxtla II	14,386	0.27%	100.00%	14,386	
		Vallejo 2000	10,298	0.20%	100.00%	10,298	
		Vía Morelos 300	7,294	0.14%	100.00%	7,294	Inbursa
	Total Comercial		239,678	4.57%	94.57%	226,663	

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
	Industrial	Diamante	23,805	0.45%	100.00%	23,805	Inbursa
		La Joya I	59,320	1.13%	100.00%	59,320	Santander
		Lerma I	72,897	1.39%	94.65%	68,997	Santander
		Maravillas I	70,782	1.35%	100.00%	70,782	Inbursa
		Tlaquepark Vía Morelos 300	138,119	2.63%	95.29%	131,619	Inbursa
			40,967	0.78%	86.23%	35,328	Inbursa
	Total Industrial		405,890	7.74%	96.05%	389,850	
	Oficinas	Malecón	25,108	0.48%	55.20%	13,859	Santander
		Reforma 99	14,032	0.27%	100.00%	14,032	
		Rentimex	4,641	0.09%	0.00%	0	
	Total Oficinas		43,781	0.83%	63.71%	27,891	
Total Inicial			689,349	13.14%	93.48%	644,404	
Maine	Comercial	Maine Mérida	26,793	0.51%	89.45%	23,967	
	Total Comercial		26,793	0.51%	89.45%	23,967	
	Industrial	Maine Aguascalientes	30,843	0.59%	100.00%	30,843	
		Maine Guadalajara	15,691	0.30%	100.00%	15,691	
		Maine Guanajuato	13,939	0.27%	100.00%	13,939	
		Maine San Luis Potosí	24,075	0.46%	100.00%	24,075	
		Maine Tlaquepaque I	34,776	0.66%	100.00%	34,776	
	Total Industrial		119,324	2.27%	100.00%	119,324	
Total Maine			146,116	2.78%	98.07%	143,291	
Morado	Comercial	Centro Maya	22,124	0.42%	75.85%	16,780	GEREM (Morado)
		Forum by the Sea	12,053	0.23%	78.67%	9,483	GEREM (Morado)
		Forum Tepic	45,571	0.87%	91.92%	41,889	GEREM (Morado)
		La Isla Cancún	40,128	0.76%	93.47%	37,507	GEREM (Morado)
		Outlet Cancún	22,849	0.44%	80.10%	18,303	GEREM (Morado)
		Outlet Guadalajara	32,317	0.62%	93.03%	30,064	GEREM (Morado)
		Monterrey	41,451	0.79%	79.91%	33,123	GEREM (Morado)
		Punta Langosta	8,963	0.17%	87.76%	7,866	GEREM (Morado)
	Total Comercial		225,457	4.30%	86.50%	195,016	
	Industrial	Corporativo Tlalnepantla	40,766	0.78%	81.04%	33,039	GEREM (Morado)
		Tultitlán I	136,740	2.61%	96.09%	131,389	GEREM (Morado)
		Tultitlán II	52,514	1.00%	96.83%	50,851	GEREM (Morado)

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
	Total Industrial		230,020	4.38%	93.59%	215,279	
	Oficinas	Corporativo Blas Pascal	5,366	0.10%	100.00%	5,366	GEREM (Morado)
		Corporativo Constitución	15,738	0.30%	25.68%	4,042	
		Corporativo Insurgentes	6,094	0.12%	77.40%	4,717	GEREM (Morado)
		Corporativo Interlomas	5,642	0.11%	88.69%	5,004	GEREM (Morado)
		Corporativo Santa Fe	40,263	0.77%	63.54%	25,583	GEREM (Morado)
		Corporativo Tlalnepantla	9,118	0.17%	100.00%	9,118	GEREM (Morado)
		Tultitlán II	11,222	0.21%	100.00%	11,222	GEREM (Morado)
	Total Oficinas		93,444	1.78%	69.62%	65,052	
Total Morado			548,920	10.46%	86.60%	475,347	
P-8	Oficinas	P8 Américas 833	6,471	0.12%	100.00%	6,471	
		P8 Concepción Beistegui 13	2,071	0.04%	100.00%	2,071	
		P8 Insurgentes Sur 1787	4,931	0.09%	100.00%	4,931	
		P8 Insurgentes Sur 1811	5,818	0.11%	100.00%	5,818	
		P8 Insurgentes Sur 552	8,890	0.17%	100.00%	8,890	
		P8 Insurgentes Sur 553	27,903	0.53%	100.00%	27,903	
		P8 Juárez 101	12,228	0.23%	100.00%	12,228	
		P8 Revolución 1877	9,518	0.18%	94.85%	9,028	
	Total Oficinas		77,830	1.48%	99.37%	77,340	
Total P-8			77,830	1.48%	99.37%	77,340	
Pace	Industrial	Pace Saltillo	23,368	0.45%	100.00%	23,368	
		Pace Chihuahua	20,226	0.39%	100.00%	20,226	
	Total Industrial		43,593	0.83%	100.00%	43,593	
Total Pace			43,593	0.83%	100.00%	43,593	
Parque Empresari al Cancún	Industrial	Parque Empresarial Cancún	18,000	0.34%	100.00%	18,000	
	Total Industrial		18,000	0.34%	100.00%	18,000	
Total P.E. Cancún			18,000	0.34%	100.00%	18,000	
Rojo	Comercial	Santander	111,171	2.12%	100.00%	111,171	
	Total Comercial		111,171	2.12%	100.00%	111,171	

Cartera	Sector	Sucursal	M2	% de M2	% de Ocupación	M2 Ocupados	Garantía
	Oficinas	Santander	62,714	1.20%	100.00%	62,714	
	Total Oficinas		62,714	1.20%	100.00%	62,714	
Total Rojo			173,885	3.31%	100.00%	173,885	
Torre Mayor	Oficinas	Torre Mayor	83,971	1.60%	100.00%	83,971	
	Total Oficinas		83,971	1.60%	100.00%	83,971	
Total Torre Mayor			83,971	1.60%	100.00%	83,971	
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	Universidad Autónoma de Guadalajara	163,000	3.11%	100.00%	163,000	
	Total Comercial		163,000	3.11%	100.00%	163,000	
Total UAG			163,000	3.11%	100.00%	163,000	
Verde	Industrial	Lerma II	76,754	1.46%	100.00%	76,754	
	Total Industrial		76,754	1.46%	100.00%	76,754	
Total Verde			76,754	1.46%	100.00%	76,754	
Villahermosa	Comercial	Sendero Villahermosa	22,620	0.43%	84.24%	19,055	
	Total Industrial		22,620	0.43%	84.24%	19,055	
Total Villahermosa			22,620	0.43%	84.24%	19,055	
Total General			5,246,640	100.00%	95.17%	4,993,357	

ANEXO F

GONZÁLEZ LUNA, MORENO Y ARMIDA

RAMIRO GONZÁLEZ LUNA
LUIS CARLOS MORENO DURAZO
DIEGO ARMIDA VERA
CARLOS DE SILVA NAVA

PASEO DE LA REFORMA 925
LOMAS DE CHAPULTEPEC
MÉXICO, D.F. 11000
TEL (5255) 1100 3880
FAX (5255) 5520 3821
glyma.com

México, D.F., a 25 de febrero de 2014

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

Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable F/1401
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17
Col. Lomas de Chapultepec
11000, México, D.F.

Hago referencia a la consulta planteada a esta Firma, relativa al régimen fiscal aplicable a los Fideicomisos Inmobiliarios (en lo sucesivo "FIBRA" o "FIBRAS") a que se refieren los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás disposiciones fiscales aplicables, sírvase encontrar a continuación nuestros comentarios.

Conforme a la información que nos ha sido proporcionada, entendemos lo siguiente:

- a) Con fecha 12 de enero de 2011 se celebró el contrato por el que se constituyó el Fideicomiso Irrevocable F/1401, de conformidad con la Legislación Aplicable (en lo sucesivo, el Fideicomiso F/1401).
- b) De acuerdo con el contrato constitutivo del Fideicomiso F/1401, el mismo tiene como fin principal la adquisición o construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes arrendados.
- c) El Fideicomiso F/1401 lleva a cabo sus operaciones para que sea aplicable el régimen fiscal aplicable a una FIBRA.
- d) Mediante diversos actos jurídicos, los Fideicomitentes Adherentes (tal y como se definen en el contrato respectivo) han aportado y el



Fideicomiso F/1401 ha adquirido las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso así como los respectivos Contratos de Arrendamiento. Los Fideicomitentes Adherentes a cambio de la aportación de dichas propiedades y arrendamientos, recibieron aproximadamente el 60% de los CBFIs en circulación en ese momento.

- e) En el primer trimestre de 2014 se pretende llevar a cabo una oferta pública de CBFIs.

El objeto y alcance de esta opinión es señalar el tratamiento fiscal aplicable a:

- (i) La operación propia de la FIBRA;
- (ii) Los Tenedores de los CBFIs por los rendimientos obtenidos de la FIBRA, por la adquisición y enajenación de dichos títulos dependiendo si son personas físicas o personas morales residentes en México o residentes en el extranjero o, bien, sujetos exentos residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales;
- (iii) Las personas que aportan bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA, en los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En este documento se expresa nuestra opinión, la cual se basa en las disposiciones fiscales en vigor a la fecha de su emisión, mismas que pueden ser reformadas o derogadas en cualquier momento, con lo cual se pudiera afectar el contenido de esta opinión y las conclusiones expresadas. Además esta opinión puede no coincidir con las de la autoridad fiscal y se emite únicamente para el Fideicomiso No. 1401 de Deutsche Bank, por lo que, cualquier otra persona deberá consultar a su asesor fiscal sobre las consecuencias fiscales de participar de cualquier manera en la FIBRA o en los CBFIs por esta. .



1. Antecedentes.

El fideicomiso es un contrato regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por virtud del cual una o más personas (el o los fideicomitentes) destinan ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando su realización a una institución fiduciaria. El fideicomiso se traduce en la afectación de un patrimonio a la realización de un fin concreto. El fideicomiso al ser un contrato, no tiene personalidad jurídica pues se trata de un acuerdo de voluntades entre el sujeto que destina ciertos bienes a la realización de un fin específico y la fiduciaria que acepta realizar el fin que se persigue al constituir el fideicomiso. En este sentido, los efectos jurídicos de los actos realizados en virtud de un contrato de fideicomiso, incluyendo los efectos fiscales, en principio afectan únicamente a las partes que celebran el mismo, por lo que la causación de cualquier impuesto por el fideicomitente o fideicomisario será a cargo de las personas que participen con dicho carácter.

No obstante lo señalado en el apartado anterior, las disposiciones fiscales vigentes en nuestro País establecen un régimen especial aplicable a los ingresos percibidos por las personas físicas o morales residentes en México o por residentes en el extranjero, por la realización de actividades empresariales a través de fideicomiso.

En efecto, el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, la fiduciaria determinará, como si se tratara de una entidad jurídica o persona moral, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio, debiendo cumplir por cuenta del conjunto de los fideicomisarios (o de los fideicomitentes cuando no se designen fideicomisarios) las obligaciones señaladas en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En términos de la disposición citada, los fideicomisarios acumularán la parte del resultado fiscal del ejercicio que se derive de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario. La pérdida fiscal que se



derive de las actividades empresariales realizadas sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso.

Los fideicomisos no empresariales, por el contrario, tienen la característica de ser transparentes fiscalmente, por lo que, serán las personas que tengan el carácter de fideicomitentes o fideicomisarios quienes quedarán obligadas al pago del impuesto que corresponda a las actividades realizadas a través del fideicomiso en términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, quedando la fiduciaria obligada a cumplir ciertas obligaciones que al efecto le imponga en forma expresa la Ley en comento.

Aunado a lo anterior, la Regla 1.3.1.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2014 establece que se considera que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, entre otros, los ingresos pasivos del fideicomiso representen cuando menos el noventa por ciento de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate, considerando a los ingresos por arrendamiento como un ingreso pasivo, como es el caso que nos ocupa.

1.1. Requisitos para la incorporación de una FIBRA.

Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, a partir del 1 de enero de 2004 se introdujeron a la Ley del Impuesto sobre la Renta las FIBRAS las cuales deberán tener como fin primordial la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

Las FIBRAS se encuentran sujetas a diversos requisitos, entre los cuales se encuentran los siguientes:



I. Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

II. Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

III. Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.

IV. Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley.

V. Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% de la totalidad de los certificados de participación emitidos.



VI. Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.

VII. Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.

VIII. Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

De no cumplirse los requisitos señalados en este numeral, no podría aplicarse el tratamiento fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, mismo que se detallará a continuación.

1.2. Régimen fiscal de las FIBRAS.

Las FIBRAS cuentan con un régimen fiscal que difiere del tratamiento fiscal establecido para los demás fideicomisos. Así las cosas, deberán considerarse las reglas especiales que son aplicables a las FIBRAS, contenidas en diversas disposiciones legales.

1.2.1. Impuesto sobre la Renta.



El régimen fiscal en materia del Impuesto sobre la Renta, aplicable a las FIBRAS, es el siguiente:

- I. La fiduciaria determinará en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integran el patrimonio del fideicomiso.
- II. El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados que se hayan emitido para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.
- III. El fideicomiso no tendrá la obligación de realizar los pagos provisionales del Impuesto sobre la Renta a los que se refiere el artículo 14 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- IV. La fiduciaria deberá retener a los tenedores de los certificados que ésta emita el Impuesto sobre la Renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. Cuando los certificados mencionados estén colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto y la fiduciaria quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.
- V. Cuando el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes fideicomitados sea mayor al monto distribuido del mismo a los tenedores de los certificados emitidos hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, la fiduciaria deberá pagar el impuesto por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los tenedores de los referidos certificados, sin identificarlos, dentro de los quince días siguientes a esa fecha, y el



impuesto pagado será acreditable para los tenedores de dichos certificados que reciban posteriormente los ingresos provenientes de la citada diferencia, siempre que sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de dicha diferencia.

1.2.2. Impuesto al Valor Agregado.

En materia del Impuesto al Valor Agregado, el legislador federal ha sido omiso en el otorgamiento de un régimen específico para las FIBRAS, por lo que se deberá atender al régimen general previsto en la ley de la materia. Por ello, las actividades realizadas por la FIBRA relacionadas con el otorgamiento del uso o goce de bienes inmuebles, se encuentran gravadas por el Impuesto al Valor Agregado a una tasa del 16%, la cual se aplica sobre los valores de los actos gravados.

Conforme a la opción prevista por el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Fiduciaria podrá realizar el acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado y solicitar la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado a favor.

De esta manera, la Fiduciaria puede cumplir por cuenta de los Fideicomisarios con las obligaciones a su cargo en materia del Impuesto al Valor Agregado, siempre que la Fiduciaria manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria respecto de dicho impuesto.

2. Régimen Fiscal Aplicable a las Aportaciones Efectuadas a la FIBRA.

El patrimonio de la FIBRA estará integrado por dos aportaciones principales. La primera de ellas consiste en los bienes inmuebles que aportarán los Fideicomitentes. La segunda de las aportaciones consistirá en los recursos en numerario obtenidos por la FIBRA derivada de la emisión de los CBFIs que se colocarán entre el gran público inversionista en los términos de las disposiciones fiscales.



2.1. Aportación de bienes inmuebles.

A continuación se describen las consecuencias fiscales que deberán considerarse en el caso de la aportación de bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA.

2.2. Consecuencias fiscales para los Fideicomitentes.

2.2.1. Impuesto sobre la Renta.

Las personas que actuando como Fideicomitentes aporten bienes inmuebles a la FIBRA y reciban CBFIs, podrán diferir el pago del Impuesto sobre la Renta generado por la ganancia obtenida por la aportación que realicen a la FIBRA, hasta el momento en que enajenen cada uno de dichos certificados, actualizando el monto del impuesto causado correspondiente a cada certificado que se enajene por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles a la FIBRA hasta el mes en que se enajenen los certificados.

Para los efectos del párrafo anterior, el impuesto se calculará aplicando la tasa del 30% al monto de la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes inmuebles y deberá pagarse dentro de los quince días siguientes a la enajenación de los CBFIs correspondientes.

La ganancia obtenida por la aportación de los bienes inmuebles por parte de los Fideicomitentes a la FIBRA se determinará en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando como precio de enajenación de dichos bienes el valor que se les haya dado en el acta de emisión de los referidos certificados y dividiendo la ganancia que resulte, entre el número de CBFIs que se obtenga de dividir dicho valor entre el valor nominal que tenga certificado.

El diferimiento del pago del impuesto aquí mencionado terminará cuando: (i) la FIBRA por conducto de la Fiduciaria enajene los bienes inmuebles; y, (ii) el Fideicomitente enajene uno o la totalidad de los CBFIs que recibió por la aportación del inmueble y el Fideicomitente que los haya aportado deberá pagar



el impuesto diferido dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realice la enajenación de dichos bienes.

Los Fideicomitentes que reciban CBFIs por su aportación de bienes inmuebles a la FIBRA, tendrán como costo comprobado de adquisición de cada uno de esos certificados el monto que resulte de dividir el valor que se les haya dado a dichos bienes inmuebles en el acta de emisión de los referidos certificados, entre el número de certificados que se obtenga de dividir dicho valor de entre el valor nominal que tenga el CBFI en lo individual y como fecha de adquisición la fecha en que los reciban por la citada aportación.

2.2.2. Impuesto al Valor Agregado.

La aportación de las construcciones de los bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA genera la obligación de pago del Impuesto al Valor Agregado, ya que, para dicho tributo no existe la posibilidad de diferirlo como se dispone para efectos del Impuesto sobre la Renta. La FIBRA como sujeto incidido procederá a pagar dicha cantidad a los Fideicomitentes y el Notario efectuará la recaudación de dicho impuesto, toda vez que se elevará a escritura pública la transmisión de los bienes inmuebles por parte de las personas físicas. El Impuesto al Valor Agregado pagado por la FIBRA deberá ser considerado como un impuesto acreditable y si dicho impuesto es mayor al impuesto a cargo, la FIBRA podrá solicitar la compensación o devolución hasta por dicha diferencia, en los términos de lo previsto por los artículos 22 y 23 del Código Fiscal de la Federación.

La aportación de tierra o suelo se considera un acto exento para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

2.2.3. Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los bienes inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago del Impuesto sobre



Adquisición de Bienes Inmuebles por la aportación de los bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA.

En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones de criterio en las que se establezca que la aportación de bienes inmuebles al patrimonio de la FIBRA no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, ya que, los Fideicomitentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los bienes aportados, y algunos municipios han emitido confirmaciones en este sentido.

2.3. Consecuencias fiscales para la FIBRA.

2.3.1. Impuesto sobre la Renta.

Una vez aportados los bienes inmuebles a la FIBRA, y toda vez que ésta ha emitido CBFIsa los Fideicomitentes, habrá de reconocerse el costo en el que fueron aportados los bienes inmuebles para efectos de deducción de las inversiones de la FIBRA, aplicando las reglas que al efecto se encuentran previstas en la Ley del Impuesto sobre la Renta, pudiendo depreciar únicamente el costo de las construcciones, a una tasa anual máxima de 5% sobre el valor de las construcciones.

2.3.2. Impuesto al Valor Agregado.

La FIBRA una vez pagado el Impuesto al Valor Agregado generado por la aportación de los bienes inmuebles, deberá presentar declaración mensual de pago del Impuesto al Valor Agregado y, después de hacer el acreditamiento a que se refiere la Ley del Impuesto al Valor Agregado, podrá solicitar la devolución o la compensación del saldo a favor generado en dicho mes, al ser mayor el Impuesto al Valor Agregado acreditable que el Impuesto al Valor Agregado a cargo de la FIBRA.

2.3.3. Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.



Respecto de los bienes inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes, la Fiduciaria está obligada a efectuar el cálculo y entero del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la FIBRA, en caso de que sean enajenados los inmuebles, o bien, en caso de que se enajenen los CBFIs por parte de los Fideicomitentes, ya que, con motivo de dicha enajenación se pierde el derecho de reversión.

2.4. Aportación de efectivo a la FIBRA mediante la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

A continuación se describen las consecuencias fiscales que deberán considerarse en el caso de la aportación de recursos en efectivo al patrimonio de la FIBRA.

2.4.1. Consecuencias fiscales para los Adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Existirán diversos inversionistas que aportarán efectivo a la FIBRA mediante la adquisición de CBFIs colocados en la Bolsa Mexicana de Valores. El costo comprobado de adquisición de los CBFIs que los inversionistas hayan adquirido servirá para determinar el monto de la ganancia gravable en la enajenación de los CBFIs, la cual será el resultado de restar al ingreso que perciban como precio por la enajenación, el costo promedio por certificado de cada uno de los certificados que se enajenen.

2.4.2. Consecuencias fiscales para la FIBRA.

Las aportaciones en efectivo realizadas a la FIBRA por parte de los inversionistas, no tienen ningún efecto fiscal para la FIBRA, salvo el hecho de que habrá de reconocer el costo comprobado de adquisición de cada uno de los



CBFIs pertenecientes a los inversionistas y que la FIBRA deberá llevar una cuenta en la que registre las aportaciones efectuadas.

3. Régimen fiscal aplicable a los rendimientos obtenidos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Se prevé que los CBFIs emitidos por la FIBRA generen rendimientos a sus tenedores. En esta sección se analizarán las consecuencias fiscales que deberán preverse en cada caso, considerando el régimen fiscal aplicable a cada uno de los posibles tenedores de los CBFIs.

3.1. Régimen aplicable a los tenedores.

La Fiduciaria deberá retener a los tenedores de los CBFIs el Impuesto sobre la Renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Fiduciaria quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

3.1.1. Persona física residente en México.

3.1.1.1. Impuesto sobre la Renta.

Acumularán el resultado fiscal que les distribuya la Fiduciaria o el intermediario financiero proveniente de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el Impuesto sobre la Renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan. Las personas físicas



considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, esto es, a rendimientos de CBFIs no amortizables.

3.1.1.2. Impuesto al Valor Agregado.

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa Impuesto al Valor Agregado.

3.1.2. Persona moral residente en México.

3.1.2.1. Impuesto sobre la Renta.

Acumularán el resultado fiscal que les distribuya la Fiduciaria por conducto del intermediario financiero proveniente de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio de la FIBRA, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el Impuesto sobre la Renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan.

3.1.2.2. Impuesto al Valor Agregado.

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa Impuesto al Valor Agregado.

3.1.3. Residentes en el extranjero.

3.1.3.1. Impuesto sobre la Renta.

La Fiduciaria deberá retener a los tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso.



La retención que se haga a los tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Fiduciaria quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

3.1.3.2. Impuesto al Valor Agregado.

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

3.1.4. Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

3.1.4.1. Impuesto sobre la Renta.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, en los términos del artículo 79 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA.

No obstante lo anterior, conforme nuestra interpretación, existen dos supuestos en los que el intermediario financiero no puede hacer la distinción entre sujetos gravados y sujetos exentos y, por tanto, estará obligado a efectuar la retención sobre la totalidad del rendimiento generado por la FIBRA.

A saber, (i) por la parte del resultado fiscal no distribuido a los Tenedores y (ii) por la ganancia generada por la FIBRA en la enajenación de un inmueble sin que haya transcurrido el plazo mínimo de tenencia de cuatro años. En estos casos, el pago del Impuesto sobre la Renta se determina sin identificar a los tenedores.



3.1.4.2. *Impuesto al Valor Agregado.*

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causa Impuesto al Valor Agregado.

3.1.5. *Fondos de pensiones y jubilaciones.*

3.1.5.1. *Impuesto sobre la Renta.*

La FIBRA podrá considerar exentos sus ingresos, en la proporción de la participación del fondo de pensiones y jubilaciones residentes en el extranjero que cumplan con los requisitos previstos por el artículo 153 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por su parte, los fondos de pensiones y jubilaciones podrán considerar exentos los ingresos provenientes de los bienes, derechos, créditos y valores que integren el patrimonio de la FIBRA. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA pagado a favor de los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros.

No obstante lo anterior, conforme nuestra interpretación, existen dos supuestos en los que el intermediario financiero no puede hacer la distinción entre sujetos gravados y sujetos exentos y, por tanto, estará obligado a efectuar la retención sobre la totalidad del rendimiento generado por la FIBRA.

A saber, (i) por la parte del resultado fiscal no distribuido a los tenedores y (ii) por la ganancia generada por la FIBRA en la enajenación de un inmueble sin que haya transcurrido el plazo mínimo de tenencia de cuatro años. En estos casos, el pago del Impuesto sobre la Renta se determina sin identificar a los tenedores.

3.1.5.2. *Impuesto al Valor Agregado.*

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos de CBFIs no causan el Impuesto al Valor Agregado.

4. Régimen aplicable a la enajenación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

4.1. Impuesto sobre la Renta.

Los tenedores de los CBFIs causarán el Impuesto sobre la Renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados, que resulte de restar al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por Certificado de cada uno de los certificados que se enajenen.

El costo promedio por CBFI se determinará incluyendo en su cálculo a todos los certificados de la FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aún cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se obtiene dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los referidos certificados de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos certificados propiedad del enajenante.

Cuando el enajenante no enajene la totalidad de los CBFIs de una misma FIBRA que tenga a la fecha de la enajenación, los certificados que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por certificado que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por certificado determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

Cuando la Fiduciaria entregue a los tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitidos, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo



comprobado de adquisición de dichos certificados que tengan los tenedores que la reciban, actualizando el monto de dicha diferencia desde el mes en que se entregue hasta el mes en que el tenedor enajene parcial o totalmente los certificados que tenga en la enajenación inmediata posterior a la entrega que realice.

La Fiduciaria llevará una cuenta en la que registre los reembolsos de capital y deberá dar a los tenedores de los CBFIs una constancia por los reembolsos que reciban, salvo que se trate de CBFIs colocados entre el gran público inversionista.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país y las personas físicas residentes en México por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

4.1.1. Fideicomitentes.

Los Fideicomitentes que reciban CBFIs por su aportación tendrán como costo comprobado de adquisición de cada uno de esos certificados el monto que resulte de dividir el valor que se les haya dado a dichos bienes inmuebles en el acta de emisión de los referidos certificados entre el número de certificados que se le entreguen y como fecha de adquisición la fecha en que los reciban por la citada aportación.

4.1.2. Personas físicas residentes en México.

Como los CBFIs estarán colocados entre el gran público inversionista y siempre que se enajenen a través de mercados reconocidos, la ganancia que obtengan las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta.



4.1.3. Personas morales residentes en México.

Los tenedores de los CBFIs causarán el Impuesto sobre la Renta por la ganancia que generen en la enajenación de dichos certificados, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por certificado de cada uno de los certificados que se enajenen.

El costo promedio por CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los certificados de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aún cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFIs se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los referidos certificados de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos certificados propiedad del enajenante.

Cuando el enajenante no enajene la totalidad de los CBFIs de una misma FIBRA que tenga a la fecha de la enajenación, los certificados que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por certificado que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por certificado determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

4.1.4. Residentes en el extranjero.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que



obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

4.1.5. Sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro.

Las SIEFORES no son contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, por lo que no se encuentran sujetas al pago de dicho impuesto.

4.1.6. Fondos de pensiones y jubilaciones.

Podrán considerar exentos a los ingresos provenientes de los bienes, derechos, créditos y valores que integren el patrimonio de la FIBRA, y a la ganancia de capital que obtengan por la enajenación de los mismos.

4.2. Impuesto al Valor Agregado.

No se pagará el impuesto en la enajenación de CBFIs no amortizables, cuando se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor, en los términos del segundo párrafo de la fracción VII del artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

5. Régimen fiscal aplicable a la enajenación de bienes inmuebles.

5.1. Impuesto sobre la renta.

El pago del Impuesto sobre la Renta diferido que se generó con motivo de la aportación de los inmuebles por parte de los Fideicomitentes a la FIBRA, se hará exigible cuando la Fiduciaria enajene los bienes inmuebles y el Fideicomitente que los haya aportado deberá pagar el Impuesto sobre la Renta, a más tardar a los quince días siguientes a aquél en que se realice la enajenación de dichos bienes.



Cuando se enajene alguno de los bienes inmuebles fideicomitidos antes de haber transcurrido el periodo mínimo de cuatro años al que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Fiduciaria deberá pagar, dentro de los quince días siguientes al de la enajenación, el impuesto por la ganancia que se obtenga en dicha enajenación, que resulte de aplicar la tasa del 30% al monto de dicha ganancia por cuenta de los tenedores de CBFIs, sin identificarlos, y este impuesto será acreditable para los tenedores a los cuales la Fiduciaria les distribuya dicha ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de esa ganancia.

5.2. *Impuesto al Valor Agregado.*

La enajenación de un inmueble por parte de la FIBRA es un acto gravado por el Impuesto al Valor Agregado. El adquirente como sujeto incidido del impuesto deberá pagar el precio y el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a la FIBRA. La base gravable del Impuesto al Valor Agregado es el monto de la enajenación, excluyendo el suelo.

5.3. *Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.*

Respecto de los bienes inmuebles aportados y sobre los cuales mantenga el derecho de reversión, la Fiduciaria está obligada a efectuar el cálculo y entero del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la FIBRA, en caso de que sean enajenados, o bien, en caso de que se enajenen los CBFIs por parte del Fideicomitente y siempre que con motivo de dicha enajenación se pierda el derecho de reversión.

6. *Régimen fiscal aplicable a la amortización de Certificados Bursátiles Fiduciarios.*

La FIBRA amortizará los CBFIs pertenecientes a aquellos tenedores que ejerzan el derecho de reversión de alguno de los bienes inmuebles en caso de que la



GONZÁLEZ LUNA, MORENO Y ARMIDA

FIBRA decida vender ese inmueble, así como en el caso de la extinción de la Fideicomiso.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la amortización de los CBFIs deberá llevarse a cabo en un mercado de valores reconocido, si se pretende aplicar la exención prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta para la enajenación de los CBFIs.

En caso de no efectuarse la amortización mediante la enajenación de CBFIs en un mercado reconocido en los términos del Código Fiscal de la Federación, las personas físicas y los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país deberán aplicar la regla general de acumulación de la ganancia prevista por la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente,



Ramiro González Luna.



ANEXO G



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Asunto: Se resuelve consulta en materia
de impuestos sobre la renta, al valor
agregado y empresarial a tasa
única.

México, D.F., a **21 OCT 2010**

*"2010, Año de la Patria, Bicentenario del Inicio de la
Independencia y Centenario del Inicio de la Revolución"*

C. Alonso Rojas Dingler
Representante legal de
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
en su carácter de fiduciaria
en el fideicomiso identificado como F/1401
Paseo de la Reforma No. 925
Col. Lomas de Chapultepec
Deleg. Miguel Hidalgo
México, D.F., C.P. 11000

Se hace referencia a sus escritos presentados el 6 y 20 de octubre de 2010 ante la Administración Central de Normatividad Internacional, con número de registro 104789, 105051 y 105058 respectivamente, a través del cual manifiesta los siguientes:

Antecedentes

- Que su representada es una institución de crédito que presta diversos servicios financieros, incluyendo actuar como fiduciaria en los diversos fideicomisos de sus clientes.
- Que como se desprende del proyecto de contrato de fideicomiso irrevocable, la empresa denominada Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., actuará como fideicomitente del fideicomiso No. F/1401 y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (DB), actuara como fiduciaria.
- Que su representada a través del contrato de fideicomiso No. F/1401, realizará una

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 2

emisión y oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios.

- Que el 30 de julio de 2010 su representada presentó ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) solicitud de inscripción de certificados de participación inmobiliaria; sin embargo, su representada tomó la decisión de que el fideicomiso No. F/1401 emita certificados bursátiles fiduciarios, al amparo del artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (LMV).
- Que el 4 de octubre de 2010, su representada presentó ante la CNBV el contrato de fideicomiso irrevocable señalado anteriormente, mediante el cual se contempla la emisión de certificados llamados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs).
- Que los recursos que se capten de la emisión de los CBFIs, se invertirán por su representada en la adquisición o construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como en el otorgamiento de financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles.
- Que los fideicomisarios en primer lugar serán los tenedores de los CBFIs.
- Que de acuerdo con el contrato mencionado, (i) los tenedores de los certificados no tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs en caso de nuevas emisiones por parte del fiduciario, (ii) el fiduciario será el propietario de los bienes inmuebles y (iii) los CBFIs únicamente otorgarán el derecho a los frutos, rendimientos y, en su caso, al producto de la venta de los bienes inmuebles.

En virtud de lo expuesto, DB solicita se le confirmen los siguientes criterios:

"Primero.- El régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la Ley del Impuesto sobre la Renta es aplicable al Fideicomiso No. F/1401 por cumplir con los requisitos previstos por el artículo 223 de la misma Ley.

Segundo.- La exención contenida en el primero párrafo de la fracción VII del artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado resulta aplicable a la enajenación de los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" emitidos por el Fideicomiso No. F/1401.

Tercero.- La exención contenida en el tercer párrafo del inciso a) de la fracción VI, del artículo 4 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única resulta aplicable a

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 3

la enajenación de los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" emitidos por el Fideicomiso No. F/1401."

Sobre el particular, con fundamento en los artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 17 y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 4, 7, fracción XVIII, 8, fracción III y Tercero Transitorio de la Ley del Servicio de Administración Tributaria vigente; 1, 9, penúltimo párrafo, 20, apartados A, fracción XLVII y B, fracción I, 21, apartado C, fracción I del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria vigente, y 34 del Código Fiscal de la Federación, esta Administración considera lo siguiente:

El artículo 223 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) dispone lo siguiente:

"Artículo 223. Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 224 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- I. Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- II. Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.
- III. Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.
- IV. Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 224 de esta Ley.



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"



900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 4

- V. Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% de la totalidad de los certificados de participación emitidos.
- VI. Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso."

Por su parte, los artículos 1o., primer párrafo y 9o., fracción VII, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), señalan:

"Artículo 1o. Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

- I. Enajenen bienes.
- II. Presten servicios independientes.
- III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
- IV. Importen bienes o servicios.

[...]"

"Artículo 9o. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

[...]

- VII. Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes se esté obligado a pagar este impuesto y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles distintos a casa habitación o suelo. En la



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 5

enajenación de documentos pendientes de cobro, no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.

[...]"

Asimismo, los artículos 1o., primer párrafo y 4o., fracción VI, inciso a) de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), señalan:

"Artículo 1. Están obligadas al pago del impuesto empresarial a tasa única, las personas físicas y las morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, por los ingresos que obtengan, independientemente del lugar en donde se generen, por la realización de las siguientes actividades:

- I. Enajenación de bienes.
- II. Prestación de servicios independientes.
- III. Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

[...]"

"Artículo 4. No se pagará el impuesto empresarial a tasa única por los siguientes ingresos:

[...]"

VI. Los derivados de las enajenaciones siguientes:

- a) De partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes se esté obligado a pagar el impuesto empresarial a tasa única y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles. En la enajenación de documentos pendientes de cobro no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.

[...]"

Al respecto, el artículo 5o., segundo párrafo del Código Fiscal de la Federación (CFF) dispone:



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"



900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 6

"Artículo 5o. [...]"

Las otras disposiciones fiscales se interpretarán aplicando cualquier método de interpretación jurídica. A falta de norma fiscal expresa, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del derecho federal común cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal."

Ahora bien, los artículos 62 y 63 de la LMV establecen:

"Artículo 62. Los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales o de un patrimonio afecto a fideicomiso. Dichos certificados podrán ser preferentes o subordinados o incluso tener distinta prelación."

"Artículo 63. Los certificados bursátiles podrán emitirse mediante fideicomiso irrevocable cuyo patrimonio afecto podrá quedar constituido, en su caso, con el producto de los recursos que se obtengan con motivo de su colocación. Los certificados que al efecto se emitan al amparo de un fideicomiso deberán denominarse "certificados bursátiles fiduciarios". Asimismo dichos títulos incorporarán y representarán alguno o algunos de los derechos siguientes:

- I. El derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos en fideicomiso.
- II. El derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito en fideicomiso.
- III. El derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el patrimonio fideicomitado.
- IV. El derecho de recibir el pago de capital y, en su caso, intereses o cualquier otra cantidad.

Únicamente las instituciones de crédito y las casas de bolsa podrán actuar como fiduciarias en fideicomisos cuya finalidad sea la emisión de certificados bursátiles. Lo anterior, con independencia de que dichas entidades financieras emitan certificados bursátiles por cuenta propia."

De los artículos antes transcritos, se desprende que los fideicomisos que fomenten la inversión inmobiliaria en el país, podrán ajustarse a lo dispuesto por el artículo 224 de la LISR, siempre que cumplan con los requisitos señalados en el artículo 223 de la misma Ley.

**SAT**

Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

**900-03-01-2010-41293****Exp. SAT-340-11-01-1411/2010**

Hoja 7

Al respecto, el artículo 9, fracción VII, primer párrafo de la LIVA establece que no se pagará el IVA por los ingresos derivados de las enajenaciones de títulos de crédito, excepto cuando se trate de títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles distintos a casa habitación o suelo.

Asimismo, del artículo 4, fracción VI, inciso a) de la LIETU se desprende que no se pagará el IETU por los ingresos derivados de las enajenaciones de títulos de crédito, excepto cuando se trate de títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles.

Por lo anterior, toda vez que el término "títulos de crédito" no se encuentra definido en las disposiciones fiscales, es importante considerar lo dispuesto por el artículo 5o., segundo párrafo del CFF.

Dicho artículo dispone que en el caso que la definición expresa de algún término no conste en las normas fiscales, se deberá aplicar supletoriamente las disposiciones del derecho federal común, cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.

En atención a lo anterior, la LMV es parte del derecho federal común y, por tanto, resulta pertinente acudir a dicha legislación, a fin de determinar lo que deberá entenderse por "título de crédito".

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 62 de la LMV, los certificados bursátiles se consideran títulos de crédito que representan la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales o de un patrimonio afecto en fideicomiso.

Por su parte, el artículo 63 de la LMV establece que los certificados bursátiles emitidos a través de un fideicomiso irrevocable cuyo patrimonio quede constituido con el producto de los recursos que se obtengan con motivo de su colocación, deberán denominarse certificados bursátiles fiduciarios.

En este sentido, al tratarse de títulos fiduciarios, los CBFIs son certificados bursátiles fiduciarios y, por tanto, deberán considerarse títulos de crédito, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 62 de la LMV.

Con base en el artículo 63 de la LMV, es posible concluir que un CBFI es un título de crédito que puede conferir a su tenedor ciertos derechos sobre el patrimonio afecto al fideicomiso emisor, tal como: (i) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos en fideicomiso, (ii) el derecho a una parte de



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

SHCP

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 8

los frutos o rendimientos que generen los bienes afectos al patrimonio del fideicomiso, (iii) el derecho a una parte del producto de la venta de los bienes afectos al patrimonio del fideicomiso, o bien, (iv) el derecho de recibir el pago de capital y, en su caso, intereses o cualquier otra cantidad.

Ahora bien, en lo que respecta a la facultad de dicho fideicomiso para regirse por lo dispuesto en el artículo 224 de la LISR, esta autoridad observa lo siguiente:

De los requisitos previstos en el artículo 223 de la LISR, cuyo cumplimiento puede verificarse actualmente, se considera que el fideicomiso No. F/1401 efectivamente cumple con dichos requisitos.

No obstante, es necesario advertir que dicho fideicomiso, a fin de continuar dentro del régimen mencionado, deberá: (i) mantener el porcentaje de inversión señalado en la fracción III, (ii) no enajenar los bienes inmuebles construidos o adquiridos antes de que transcurran cuatro años a partir de su terminación o adquisición, y (iii) distribuir entre los tenedores de los CBFIs al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por el patrimonio del fideicomiso.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 9o. de la LIVA, la enajenación de CBFIs no estará afectada al pago del IVA, siempre que dicha enajenación no represente la transmisión de un derecho sobre bienes inmuebles distintos a casa habitación o suelo.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 4o. de la LIETU, la enajenación de CBFIs no estará afectada al pago del IETU, siempre que dicha enajenación no represente la transmisión de un derecho sobre bienes inmuebles.

En ese sentido, de los documentos que fueron anexados al escrito de consulta y que esta autoridad tuvo a la vista, se desprende lo siguiente:

- 1) El fideicomiso emisor realizará una emisión pública de CBFIs, en la que recibirá los recursos producto de la emisión, mismos que se invertirán en la adquisición o construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento; en la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como en otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles.
- 2) Conforme a lo señalado en la cláusula 6.2 del contrato de fideicomiso irrevocable, presentado ante la CNBV el 4 de octubre de 2010, la fiduciaria será la única

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 9

propietaria de los bienes inmuebles, y los CBFIs únicamente otorgarán el derecho a los frutos, rendimientos y, en su caso, al producto de la venta de los bienes inmuebles.

- 3) Asimismo, conforme a lo señalado en la cláusula 6.5, inciso d., los CBFIs no otorgarán derecho alguno sobre los bienes inmuebles a sus tenedores.

Bajo esos términos, de acuerdo con los documentos analizados, los CBFIs no otorgan un derecho sobre los derechos de propiedad de los inmuebles que serán adquiridos por el fideicomiso No. F/1401.

En ese escenario, claramente no existe el ánimo de transmitir la propiedad de inmuebles a través de los certificados bursátiles fiduciarios, ya que éstos no llevan implícito algún derecho de propiedad sobre los mismos inmuebles.

Luego, en la medida en que los CBFIs que se enajenen no otorguen a su tenedor derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes fideicomitidos a que se refiere la fracción I del artículo 63 de la LMV, es posible concluir que la enajenación de los certificados que sólo representen para su tenedor el derecho a una parte de los frutos o rendimientos que generen los bienes afectos al patrimonio del fideicomiso emisor, o al producto de la venta de dichos bienes, se encuentra exenta del pago de IVA, de acuerdo al artículo 9o., fracción VII de la LIVA, y de IETU, de conformidad con el artículo 4o., fracción VI, inciso a) de la Ley de la materia.

Por lo expuesto y fundado en la presente resolución, esta Administración

Resuelve

Primero. Se confirma a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre que no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 223 del mismo ordenamiento.

Segundo. Se confirma a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que no se pagará el impuesto al valor agregado por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de dicho fideicomiso, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho señalados en el cuerpo del presente escrito.



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "1"



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

SHCP

900-03-01-2010-41293

Exp. SAT-340-11-01-1411/2010

Hoja 10

Tercero. Se confirma a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que no se pagará el impuesto empresarial a tasa única por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de dicho fideicomiso, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho señalados en el cuerpo del presente escrito.

La presente resolución no constituye precedente y se limita a los sujetos y cuestiones que se mencionan, el incumplimiento de cualquiera de los requisitos y obligaciones establecidas en la misma dará lugar a su invalidez; asimismo, se emite sin prejuzgar sobre la veracidad de la información proporcionada, por lo que el Servicio de Administración Tributaria se reserva el derecho de ejercer sus facultades de comprobación conforme a la legislación fiscal aplicable.

Atentamente


Lic. Jorge Eduardo Correa Cervera

Administrador de Normatividad Internacional "1"


FSR/ECN

c.c.p. Dr. José Alfredo Tijerina Guajardo. Administrador Central de Planeación y Programación de Fiscalización a Grandes Contribuyentes.

C.P. Miguel Angel Soto García. Administrador Central de Fiscalización al Sector Financiero.

ANEXO H

Documento con Información Clave para la Inversión



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

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

Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs

La información aquí presentada es pública y se encuentra en la página de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El presente documento forma parte integral del prospecto de colocación correspondiente. Para mayor información de las características y términos de los valores se sugiere consultar el título, el aviso de colocación en las páginas web: www.bmv.com.mx y www.cnbv.gob.mx

Este resumen presenta información seleccionada sobre la oferta pública de CBFIs sin expresión de valor nominal que lleva a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1401, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 193,333,333 (ciento noventa y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 232,000,000 (doscientos treinta y dos millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 266,800,000 (doscientos sesenta y seis millones ochocientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta en México"). Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*; la "*Ley de Valores de 1933*") y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 386,666,667 (trescientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 464,000,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 533,600,000 (quinientos treinta y tres millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales. El monto de la Oferta Global es de Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$28,536,000,000.00 (veintiocho mil quinientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$32,816,400,000.00 (treinta y dos mil ochocientos dieciséis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales. Este documento no incluye toda la información que debe ser considerada para cualquier potencial inversionista. Antes de invertir en CBFIs el prospecto de colocación debe leerse en su totalidad para un mayor entendimiento de nuestra compañía, nuestro negocio y la Oferta Global, incluyendo nuestros estados financieros y las secciones de "Factores de Riesgo", "Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones" y "Negocios y Propiedades". Los términos con mayúscula inicial que no se definan de otro modo en el presente documento, tendrán el significado que se les atribuye en el prospecto de colocación.

I. Características de la Emisión.

Emisora:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Precio de Colocación:	Ps. \$41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Fecha de la Oferta:	10 de junio de 2014.
Fecha del Cierre del Libro:	10 de junio de 2014.
Fecha de Registro en BMV:	11 de junio de 2014.
Fecha de Liquidación en la BMV:	16 de junio de 2014.

Número de CBFIs de la Oferta Global:	580,000,000 (quinientos ochenta millones) de CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, hasta 696,000,000 (seiscientos noventa y seis millones) de CBFIs incluyendo los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y hasta 800,400,000 (ochocientos millones cuatrocientos mil) CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la opción sobreasignación y los CBFIs Adicionales..
Número de CBFIs de la Oferta Internacional:	386,666,667 (trescientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 464,000,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 533,600,000 (quinientos treinta y tres millones seiscientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales..
Número de CBFIs de la Oferta Nacional:	193,333,333 (ciento noventa y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 232,000,000 (doscientos treinta y dos millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 266,800,000 (doscientos sesenta y seis millones ochocientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.
Intermediarios Colocadores en México:	Los intermediarios colocadores en México de la presente Emisión de CBFIs son Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero Bancomer, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Intermediarios Colocadores Internacionales:	Los intermediarios colocadores internacionales de la presente Emisión de CBFIs son Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Credit Suisse Securities (USA) LLC y Santander Investment Securities Inc.
Representante Común:	El Representante Común de la presente Emisión de CBFIs es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Garantías:	Los CBFIs serán no amortizables y quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Autorización y Registro de la CNBV:	La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/106789/2014, de fecha 6 de junio de 2014 y se encuentra inscrito con el número 2679-1.81-2014-018, en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el RNV no implica

certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

II. Descripción de Fibra Uno.

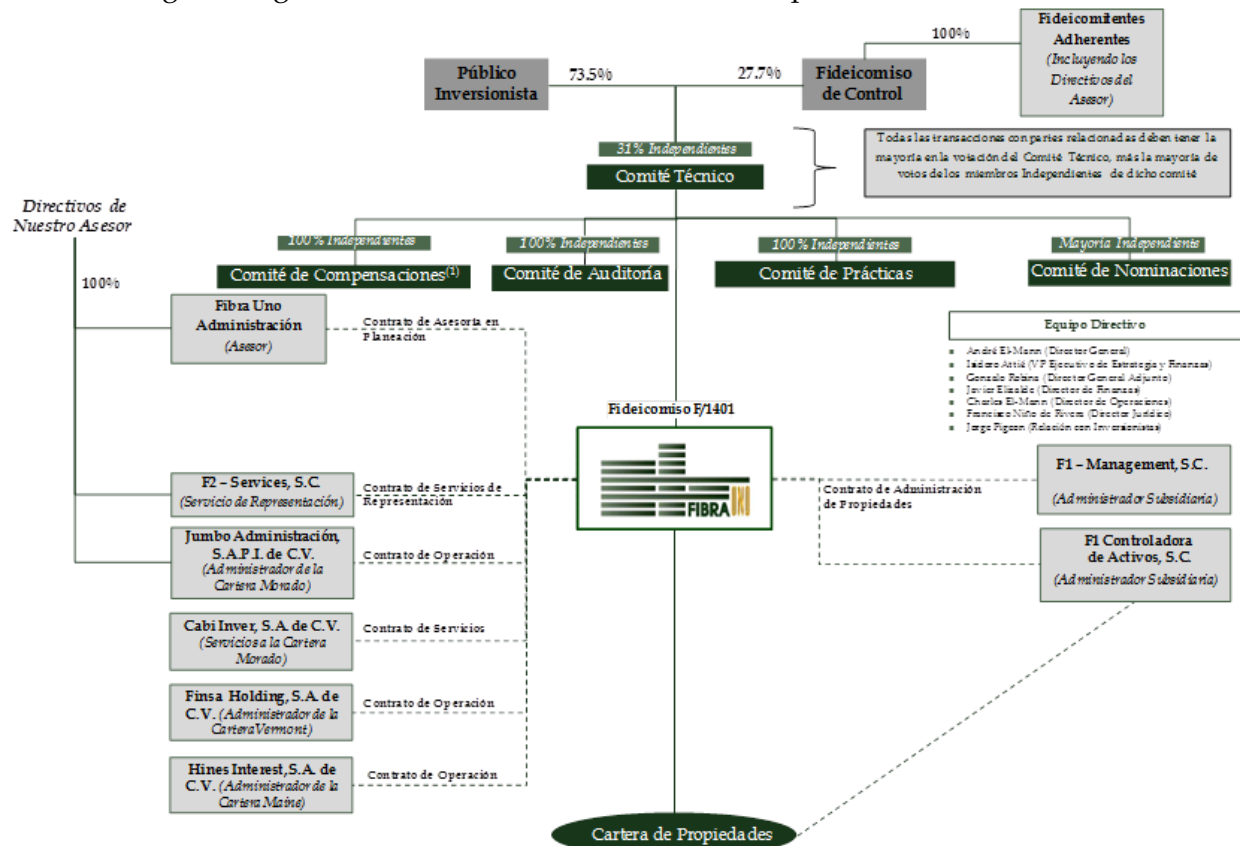
Fibra Uno es el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México, constituido en enero de 2011. Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección "*INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS*", del Prospecto.

Como FIBRA nos dedicamos principalmente a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2013, éramos la empresa pública inmobiliaria más grande de México y Latinoamérica en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México y Latinoamérica. Nuestro objetivo es la obtención de valor mediante la generación de rendimientos atractivos a través de la inversión en Bienes Inmuebles que produzcan ingresos atractivos y sean susceptibles de apreciación a través del tiempo.

Nuestra Cartera

En marzo de 2011, nuestra Cartera Inicial estaba compuesta por 17 Propiedades con 20 Operaciones (11 comerciales, 6 industriales y 3 de oficinas) con 689,349 metros cuadrados de GLA. Al 31 de marzo de 2014 nuestra Cartera estaba compuesta por 407 Propiedades estabilizadas, en las cuales se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas en conjunto) (nuestra Cartera Estabilizada) con 5,246,640 metros cuadrados de GLA (2,037,615 comerciales, 2,710,554 industriales y 498,471 de oficinas). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 14 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 1,115,999 metros cuadrados potenciales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de marzo de 2014:



*) La Asamblea de Tenedores acordó crear este comité y actualmente está en proceso de su implementación.

Información Financiera

Para revisar la información financiera de Fibra Uno, favor de ver las secciones "Información Financiera Seleccionada", "Discusión y Análisis a nivel de Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de las Operaciones", del Prospecto y nuestros Estados Financieros Auditados y los Estados de Propósito Especial que se adjuntan como anexos del Prospecto.

III. Factores de Riesgo

A continuación se incluyen los principales factores de riesgo:

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad

significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Nuestros ingresos provienen de las Rentas de nuestras Propiedades. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones podrían ser afectados negativamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negaran a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Cualquiera de estas acciones podría llevar al término del arrendamiento del arrendatario y a la pérdida de ingresos por Rentas atribuibles al arrendamiento terminado. Además, si un arrendatario incumple sus obligaciones, nosotros podríamos experimentar demoras para hacer cumplir nuestros derechos como dueños y podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados, para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 35.4% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. Además, algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

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

Las Propiedades que integran nuestra Cartera ubicadas en el Estado de México, Distrito Federal, Jalisco, Nuevo León y Quintana Roo representaron aproximadamente 41.9%, 13.8%, 10.3%, 6.2% y 5.1% respectivamente, de nuestro GLA y 28.3%, 26.8%, 7.6%, 5.5% y 10.0% respectivamente de nuestra RFA al 31 de marzo de 2014. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estas entidades federativas, estamos expuestos en particular a desaceleraciones en estas economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los tenedores pueden verse afectadas de manera relevante y de forma adversa.

Nuestras Propiedades están concentradas en los sectores de bienes inmuebles comerciales, industriales y de oficina en México, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de estos sectores.

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera consistía en (i) nuestra Cartera Estabilizada compuesta por 407 Propiedades con 417 Operaciones, incluyendo 275 Operaciones comerciales, 72 Operaciones industriales y 70 Operaciones de oficinas, que representa aproximadamente el 53.1%, 31.0% y 15.9%, respectivamente, del total de RFA; y (ii) nuestra Cartera en Desarrollo consistía en 14 Propiedades en diversas etapas de construcción, desarrollo y/o expansión las cuales a su término aportarán 802,103 metros cuadrados de GLA adicionales. Nuestra Cartera en Desarrollo incluye 3 Propiedades comerciales y 3 Propiedades industriales las cuáles tienen 55,700 y 258,196 metros cuadrados de GLA respectivamente, los cuales por estar terminados y rentados o en posibilidad de ser rentados, son considerados dentro de nuestra Cartera Estabilizada. Para ver una lista detallada de las Propiedades que conforman cada una de nuestras carteras, favor de ver el "ANEXO E - TABLA DE CARTERAS Y PROPIEDADES" del presente Prospecto. Esta concentración puede exponernos a un riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores inmobiliarios de oficinas, comercial e industrial mayor a aquel que tendríamos si nuestras Propiedades se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

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

Para calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, se nos exige, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. Nuestro acceso al capital depende de una cantidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el

crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos presentes y futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos Propiedades, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Al 31 de marzo de 2014, teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$38,273.8 millones, de la cual Ps. \$14,649.4 millones cuenta con garantía y Ps. \$23,624.4 millones era quirografaria y nuestras subsidiarias no tenían deuda alguna.. Hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Propiedades y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda nos somete a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciendo los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciendo oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

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

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

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS o fondos de inversión;

- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestros Administradores pueden no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestros Administradores, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de propiedades a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos completar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no logramos integrar u operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Nosotros no tenemos otros activos o recursos o activos o recursos diferentes de aquellos que constituyen nuestros activos. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de esta Emisión o la venta de activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Las Distribuciones de Efectivo derivadas del capital de trabajo podrían restringir nuestras operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No existe garantía de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

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

Dependemos de nuestro Asesor, nuestras Subsidiarias y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestras Subsidiarias son responsables de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestras Subsidiarias. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o nuestras Subsidiarias, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestras Subsidiarias seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestras Subsidiarias y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

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

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2014. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs

se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

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

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

IV. Gastos Relacionados con la Oferta.

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán Ps. \$[834,284,340.46] ([ochocientos treinta y cuatro millones doscientos ochenta y cuatro mil trescientos cuarenta] Pesos 46/100 M.N.)⁽¹⁾ y el Fideicomiso recibirá Ps. \$[23,137,115,659.54] ([veintitrés mil ciento treinta y siete millones ciento quince mil seiscientos cincuenta y nueve] Pesos 54/100 M.N.)⁽¹⁾ de la venta de los CBFIs. Los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión se detallan en la sección "GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del Prospecto.

V. Honorarios de Administración y Asesoría.

A continuación se presenta información respecto a los honorarios que actualmente se pagan a nuestros Administradores, a nuestro Asesor y Nuestras Empresas de Servicios de Representación:

Asesor

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 31 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a

la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la el monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Administrador F1 Management

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Administrador F1 Controladora

Nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento correspondientes a la Cartera Apolo durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador F1 Controladora tiene derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades de la Cartera Apolo.

Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los

Bienes Inmuebles conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

Hines Interests, S.A. de C.V.

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) mas IVA de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

Finsa Holding, S.A. de C.V.

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

F2 Services, S.C. (Empresa de Servicios de Representación)

F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Cabi Inver, S.A. de C.V.

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

Asimismo, a continuación se incluye información que describe de manera general el Plan de Compensación aprobado en Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014:

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** Tamaño del Plan. El plan estará limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al momento de la toma del acuerdo respectivo por nuestra Asamblea de Tenedores al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas (asumiendo la colocación de hasta 1,250,000,000 CBFIs conforme lo acordado por nuestra Asamblea de Tenedores), es decir, considerando aproximadamente 3,259,013,280 CBFIs que estimamos se encuentren en circulación.
- El plan de compensación:
 - Permitirá premiar el desempeño de los empleados.
 - Permitirá retener el talento.

- Permitirá alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- La evaluación y medida de dichas opciones deberá ser simple.
- Los parámetros y objetivos a alcanzar deberán estar preestablecidos desde el principio de manera muy clara.
- **Duración del Plan de Compensación.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** Se creará un comité de compensaciones para gobernar el Plan de Compensación. La administración propondrá la compensación anual al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados.
 - El Comité de Compensaciones deberá estar formado exclusivamente por Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.
 - La creación de este comité nos permitirá mantener una revisión objetiva del plan de compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:**
 - a) Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera.
 - b) Ciertas definiciones:
 - i. FD FFO/CBFI – Se entenderá por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFIs del plan dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
 - ii. FD D/CBFI – Se entenderá por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
 - iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entenderá por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.
 - c) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

- d) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.
- e) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas:

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación .
 - FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
 - Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.
- g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

- h) La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

ANEXO I

28	CBRE 13003	PLAZA COMERCIAL	AZUL	NAUCALPAN	Expendio con fines a un organismo, Sector Centro, San Bartolo Naucalpan, Municipio de Naucalpan, Estado de México, C.P. 5300.	NAUCALPAN	EDO. MEX.	2013-Dic		1,341.00 m²	\$	126.92	\$	2,042,460.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	18,449	\$	24,740,000.00		\$	24,740,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	24,700,000.00	\$	25,500,000.00	\$	24,000,000.00		
															HIPÓTESIS BAJA		\$	259,896	\$	502,120,000.00	\$	502,120,000.00											
29	CBRE 13004	EDIFICIO DE USOS MIXTOS	AZUL	JUAREZ	Av Juárez No. 30 (esquina andador José Ma. Marroqu) polígono 6, Col. Centro Histórico (alameda), Delegación Cuauhtémoc (Plaza Juárez), D.F., C.P. 06170.	CUAUHTEMOC	D.F.	2013-Dic		1,932.00 m²	\$	218.89	\$	5,074,812.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	251,108	\$	485,140,000.00		\$	485,140,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	485,100,000.00	\$	502,100,000.00	\$	469,200,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	242,867	\$	469,220,000.00			\$	469,220,000.00									
30	CBRE 13035	LOCAL COMERCIAL	AZUL	COFRE DE PEROTE	Cofre de Perote No. 230, Fracción "A", de la Mz. 47, Lote 7, 8, 9 y 10, esquina Sierra Guadarrama, Sección Palma, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F., C.P. 11005.	MIGUEL HIDALGO	D.F.	2013-Dic		270.00 m²	\$	202.70	\$	656,736.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	30,515	\$	8,240,000.00		\$	8,240,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	8,000,000.00	\$	9,000,000.00	\$	8,000,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	29,593	\$	7,990,000.00			\$	7,990,000.00									
31	CBRE 13036	EDIFICIO DE OFICINAS	AZUL	YUCATAN/CONDESA	Avenida Yucatán (ste 2 sur), lote 4 de la Manzana 519, Secc. Insurgentes Hipódromo, cuartel octavo, No. 23, Colonia Hipódromo Condesa, según escrituras Hipódromo Insurgentes, Del. Cuauhtémoc, D.F., C.P. 06170	CUAUHTEMOC	D.F.	2013-Dic		10,298.00 m²	\$	47.92	\$	5,921,820.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	5,818	\$	59,910,000.00	\$	59,910,000.00				VALOR CONCLUSIVO PONDERADO	\$	58,800,000.00	\$	59,900,000.00	\$	57,800,000.00	VALOR CONCLUSIVO PONDERADO
															HIPÓTESIS ALTA		\$	5,609	\$	57,760,000.00			\$	57,760,000.00									
32	CBRE 13037	LOCAL COMERCIAL	AZUL	DEL VALLE	Calle Enrique Rebsamen No. 966, (antes Calle de Eugenia No. 1102), Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, México, D.F., C.P. 03100.	BENITO JUÁREZ	D.F.	2013-Dic		101.00 m²	\$	402.47	\$	487,788.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	64,653	\$	6,530,000.00	\$	6,530,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	6,300,000.00	\$	6,500,000.00	\$	6,100,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	60,594	\$	6,120,000.00			\$	6,120,000.00									
33	CBRE 13038	LOCAL COMERCIAL	AZUL	EDISON	Avenida Insurgentes Sur No. 34, esquina con Calle Edison, Fracción del lote 18, Faccionamiento Tlaxi del Eneco, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F., C.P. 06080.	CUAUHTEMOC	D.F.	2013-Dic		211.00 m²	\$	209.16	\$	529,596.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	31,517	\$	6,650,000.00	\$	6,650,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	6,500,000.00	\$	6,700,000.00	\$	6,300,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	29,668	\$	6,260,000.00			\$	6,260,000.00									
34	CBRE 13039	PLAZA COMERCIAL	AZUL	LEONES	Calleada de los leones esquina calle Candel, porciones 1 y 2 de la subdivisión de una fracción del lote 98 en que se le dió, a su vez la Hacienda de Guadalupe, en San Ángel, hoy villa Álvaro Obregón D.F., número170 de Calz. de los Leones, colonia Los Alpes, Delegación	ÁLVARO OBREGÓN	D.F.	2013-Dic		1,176.00 m²	\$	269.63	\$	3,805,032.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	39,813	\$	46,820,000.00		\$	46,820,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	46,800,000.00	\$	48,300,000.00	\$	45,500,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	38,648	\$	45,460,000.00			\$	45,460,000.00									
35	CBRE 13040	LOCAL COMERCIAL	AZUL	MIGUEL ANGEL	Av. Miguel Ángel de Quevedo No. 624, esquina con calle Tres Cruces, Colonia Villa Coyacán, Delegación Coyacán, México, D.F., C.P. 04000.	COYOACÁN	D.F.	2013-Dic		462.00 m²	\$	102.05	\$	565,788.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	15,281	\$	7,060,000.00	\$	7,060,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	6,900,000.00	\$	7,100,000.00	\$	6,700,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	14,394	\$	6,650,000.00			\$	6,650,000.00									
36	CBRE 13041	PLAZA COMERCIAL	AZUL	OLIVAR	Calleada Olivar de los Padres No. 1086 (antes 765), esquina con calle Candel, San José, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, México, D.F., C.P. 01780.	ÁLVARO OBREGÓN	D.F.	2013-Dic		1,354.00 m²	\$	175.45	\$	2,850,636.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	26,285	\$	35,590,000.00	\$	35,590,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	34,500,000.00	\$	35,600,000.00	\$	33,500,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	24,756	\$	33,520,000.00			\$	33,520,000.00									
37	CBRE 13042	OFICINAS	AZUL	REFORMA	Av. Paseo de la Reforma No. 222, esquina Hare, Nápoles y Av. de los Insurgentes Centro, Torre 1, Oficinas 300-A, 300-B, 300-C, y 30-E Estacionamiento, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F., C.P. 06600.	CUAUHTEMOC	D.F.	2013-Dic		3,505.00 m²	\$	346.35	\$	14,567,436.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	36,390	\$	127,546,000.00	\$	127,546,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	131,100,000.00	\$	127,500,000.00	\$	134,900,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	38,476	\$	134,859,916.00			\$	134,859,916.00									
38	CBRE 13043	LOCAL COMERCIAL	AZUL	SANTA FE	Av. Vasco de Quiroga No 1800, comercio "A" y "B", Colonia Centro de Ciudad, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, C.P. 01219.	ÁLVARO OBREGÓN	D.F.	2013-Dic		369.00 m²	\$	526.31	\$	2,330,456.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	78,862	\$	29,100,000.00		\$	29,100,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	28,200,000.00	\$	29,100,000.00	\$	27,400,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	74,255	\$	27,400,000.00			\$	27,400,000.00									
39	CBRE 13044	PLAZA COMERCIAL	AZUL	TERRAZA PEDREGAL	Periférico Sur No. 4132, esquina con Calle Material, Lote 1, Manzana 17, Sección Sur, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Villa Álvaro Obregón, México, D.F., C.P. 01900.	ÁLVARO OBREGÓN	D.F.	2013-Dic		3,766.00 m²	\$	327.62	\$	14,805,708.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	49,341	\$	185,820,000.00		\$	185,820,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	180,200,000.00	\$	185,800,000.00	\$	174,900,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	47,854	\$	180,220,000.00			\$	180,220,000.00									
40	CBRE 13045	LOCAL COMERCIAL	AZUL	TLAHUAC	Avenida Tlahuac No. 3843 (Antes 3847), Lote 01, Manzana 01, Colonia San Andrés Tomatlán, Delegación Ixtapalapa, México, D.F., C.P. 09870.	IZTAPALAPA	D.F.	2013-Dic		215.00 m²	\$	189.07	\$	487,788.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	46,452	\$	174,940,000.00			\$	174,940,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	5,900,000.00	\$	6,100,000.00	\$	5,800,000.00	
															HIPÓTESIS ALTA		\$	28,465	\$	6,120,000.00			\$	6,120,000.00									
41	CBRE 14016	MIXTO	ROJO	SANTANDER ROJO	Area Metropolitana de la Ciudad de México e Interior de la Republica Mexicana	VARIAS CIUDADES	VARIOS ESTADOS	2014-Feb		221,392.67 m²	\$	127.83	\$	339,603,332.64	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	18,011	\$	3,987,400,000.00	\$	3,987,400,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	3,857,000,000.00	\$	3,987,400,000.00	\$	3,734,500,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	17,422	\$	3,857,000,000.00			\$	3,857,000,000.00									
42	1415	COMERCIAL E INDUSTRIAL	GRIS	RIO DE LOS REMEDIOS	Calle Vidrio Plano No. 5, Colonia San Juan Ihuatpec, Municipio de Tlaxtepec, Estado de México.	TLAXNEPANTLA	EDO. MEX.	2014-Ene		75,204.00 m²	\$	80.35	\$	72,511,813.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	16,868	\$	3,734,500,000.00			\$	3,734,500,000.00									
															HIPÓTESIS ALTA		\$	13,409	\$	1,008,430,000.00			\$	1,008,430,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	975,200,000.00	\$	1,008,400,000.00	\$	944,100,000.00	
															ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	12,968	\$	975,240,000.00			\$	975,240,000.00									
43	13002	COMERCIAL	BLANCO	CUERMANCO	Cafauventales 222, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, 14360 Ciudad de México, Distrito Federal, C.P. 14330	TLALPAN	D.F.	2014-Feb		44,705.00 m²	\$	154.22	\$	62,733,768.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	26,600	\$	1,144,430,000.00		\$	1,144,430,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	1,106,800,000.00	\$	1,144,400,000.00	\$	1,071,500,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	24,757	\$	1,106,760,000.00			\$	1,106,760,000.00									
															ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	23,968	\$	1,071,510,000.00			\$	1,071,510,000.00									
44	14005	INDUSTRIAL	VERDE	LERMA II	Arriago Camino al Cerrito SIN Col. Parque Industrial Lerma, Municipio de Lerma Edo. México, C.P. 52004	LERMA	EDO. MEX.	2014-Ene		76,754.00 m²	\$	49.01	\$	45,140,715.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	8,466	\$	649,820,000.00		\$	649,820,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	627,800,000.00	\$	640,800,000.00	\$	607,100,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	8,179	\$	627,780,000.00			\$	627,780,000.00									
															ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	7,910	\$	607,120,000.00			\$	607,120,000.00									
45		COMERCIAL	VILLAHERMOSA	SENDERO VILLAHERMOSA	NO PROPORCIONADO	VILLAHERMOSA	TABASCO	2013-Dic		19,163.00 m²	\$	205.42	\$	47,238,326.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	37,544	\$	719,450,000.00		\$	719,450,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	706,700,000.00	\$	719,500,000.00	\$	680,900,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	36,979	\$	706,710,000.00			\$	706,710,000.00									
															ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	35,529	\$	680,850,000.00			\$	680,850,000.00									
46	CBRE 13026	PLAZA COMERCIAL	MORADO	GUADALAJARA	Carretera Guadalajara-Morelia km. 12.5 Col. Tlajomulco de Zúñiga, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco Cp. 45640	TLAJOMULCO DE ZÚNIGA	JALISCO	2013-Dic		32,310.00 m²	\$	184.22	\$	71,427,716.52	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	29,574	\$	955,520,000.00		\$	955,520,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	925,100,000.00	\$	955,500,000.00	\$	896,500,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	28,631	\$	925,060,000.00			\$	925,060,000.00									
															ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	27,745	\$	896,450,000.00			\$	896,450,000.00									
47	CBRE 13027	PLAZA COMERCIAL	MORADO	ESCOBEDO	Av. Manuel L. Barragán No. 220 Colonia ExHacienda El Canadiá, C.P. 66054	GRAL. ESCOBEDO	NUEVO LEON	2013-Dic		41,607.00 m²	\$	94.36	\$	47,111,030.15	ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	15,147	\$	630,220,000.00		\$	630,220,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	610,200,000.00	\$	630,200,000.00	\$	591,300,000.00		
															HIPÓTESIS ALTA		\$	14,665	\$	610,150,000.00			\$	610,150,000.00									
															ANÁLISIS - CBRE - 2013		\$	14,211	\$	591,260,000.00			\$	591,260,000.00									
48	CBRE 13028	PLAZA COMERCIAL																															

		CBRE 13062	INDUSTRIAL	G-30	SAN MARTIN OBISPO I	Carretera Los Hornos Pangea Cuernavaca, Santa Maria de Guadalupe, CP. 54794, Municipio de Cuautlilan Izcalli, Estado de México.	CUAUTLILAN (ZCALLI)	DOO. MEX.	2013-Dic		54,136.97 m²	\$	88.45	\$	57,460,068.54	ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	14,761	\$	799,120,000.00		\$	799,120,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	799,100,000.00	\$	827,200,000.00	\$	772,800,000.00	
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	14,275	\$	772,820,000.00		\$	772,820,000.00										
87		CBRE 13063	INDUSTRIAL	G-30	LA PURISIMA	Calle Benito Juárez, SN (Ex Parcelas 22 Z-4P1U2, 27 Z-4P1U2, 28 Z-4P1U2, 35 Z-4P1U2, 45 Z-4P1U2, 56 Z-4P1U2, 57 Z-4P1U2, 58 Z-4P1U2, 63 Z-4P1U2, 66 Z-4P1U2, 83 Z-4P1U2 Y 104 Z-4P1U2), Colonia Parque Logístico La Purísima Park (Edifio de San Mateo Coahuilense).	TULITLAN	EDO. MEX.	2013-Dic		50,635.58 m²	\$	61.08	\$	37,116,508.63	ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	10,193	\$	516,150,000.00		\$	516,150,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	516,200,000.00	\$	534,300,000.00	\$	499,200,000.00	
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	9,856	\$	499,160,000.00		\$	499,160,000.00										
																HIPOTESIS BAJA		\$		\$	534,270,000.00	\$	534,270,000.00											
88		CBRE 13064	INDUSTRIAL	G-30	BEROL	Via Gustavo Baz Prada No. 309, Colonia La Loma, CP. 54001, Municipio de Tlaquepaque de Baz, Estado de México.	TLAINEPANTLA	EDO. MEX.	2013-Dic							ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	331,488,156.00	\$	331,488,156.00			VALOR POR ENFOQUE DE COSTO - (En desarrollo)	\$	331,500,000.00	\$	331,500,000.00	\$	331,500,000.00		
																ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	331,488,156.00		\$	331,488,156.00										
																HIPOTESIS ALTA		\$		\$	331,488,156.00		\$	331,488,156.00										
																HIPOTESIS BAJA		\$		\$	438,773,305.00	\$	438,773,305.00			VALOR POR ENFOQUE DE COSTO - (En desarrollo)	\$	438,800,000.00	\$	438,800,000.00	\$	438,800,000.00		
89		CBRE 13065	OFICINAS	G-30	LATINO	Avenida Paseo de la Reforma No. 296, Colonia Juárez, CP. 06660, Delegación Cuauhtémoc, México DF.	CUAUHTEMOC	D.F.	2013-Dic							ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	438,773,305.00		\$	438,773,305.00			VALOR POR ENFOQUE DE COSTO - (En desarrollo)	\$	438,800,000.00	\$	438,800,000.00	\$	438,800,000.00	
																HIPOTESIS ALTA		\$		\$	438,773,305.00		\$	438,773,305.00										
																HIPOTESIS BAJA		\$		\$	460,754,094.00	\$	460,754,094.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	460,800,000.00	\$	460,800,000.00	\$	460,800,000.00		
90		CBRE 13066	MIXTO	G-30	CHECA-IUSA	Avenida Via Gustavo Baz, SN (Lote 1, Lote 2, Lote 3 y Lote 4), Colonia Cerro Barreritos, CP. 54015, Municipio de Tlaquepaque de Baz, Estado de México	TLAINEPANTLA	EDO. MEX.	2013-Dic							ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	460,754,094.00		\$	460,754,094.00			VALOR POR ENFOQUE DE COSTO - (En desarrollo)	\$	460,800,000.00	\$	460,800,000.00	\$	460,800,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	460,754,094.00		\$	460,754,094.00										
																HIPOTESIS ALTA		\$		\$	460,754,094.00		\$	460,754,094.00										
91		CBRE 13067	PLAZA COMERCIAL	G-30	SALINA CRUZ	Carretera Federal (Trenorámica) No. 10, Colonia Granadillo, CP. 70163, Municipio de Salina Cruz, Estado de Oaxaca	SALINA CRUZ	OAXACA	2013-Dic		31,156.30 m²					HIPOTESIS BAJA	7.75%	\$	9,421	\$	293,510,000.00		\$	293,510,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	293,600,000.00	\$	293,500,000.00	\$	274,300,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	9,103	\$	283,590,000.00		\$	283,590,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	8,603	\$	274,280,000.00		\$	274,280,000.00										
																HIPOTESIS BAJA	8.00%	\$	8,600	\$	194,160,000.00		\$	194,160,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	198,000,000.00	\$	194,000,000.00	\$	182,000,000.00	
																HIPOTESIS ALTA	8.50%	\$	8,989	\$	181,810,000.00		\$	181,810,000.00										
																HIPOTESIS BAJA	8.00%	\$	8,627	\$	201,600,000.00		\$	201,600,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	196,000,000.00	\$	201,600,000.00	\$	188,800,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.25%	\$	8,344	\$	194,990,000.00		\$	194,990,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.50%	\$	8,076	\$	188,780,000.00		\$	188,780,000.00										
																HIPOTESIS BAJA	8.25%	\$	8,179	\$	588,070,000.00	\$	588,070,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	569,300,000.00	\$	588,100,000.00	\$	551,700,000.00		
94		13001	INDUSTRIAL	ROMANO	TEPOTZOTLAN 1	Autopista México-Querétaro Km. 42.5, Colonia Barrio Tlacuahuac, Municipio de Tepotzotlán, C.P. 54605, Estado de México.	TEPOTZOTLAN	EDO. MEX.	2013-Dic		71,900.00 m²	\$	50.95	\$	43,954,782.00	ANALISIS - CBRE - 2013	8.50%	\$	7,918	\$	569,340,000.00		\$	569,340,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	569,300,000.00	\$	588,100,000.00	\$	551,700,000.00	
																HIPOTESIS ALTA	8.75%	\$	7,673	\$	551,710,000.00		\$	551,710,000.00										
																HIPOTESIS BAJA		\$		\$	310,000,000.00	\$	310,000,000.00			VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTO	\$	310,000,000.00	\$	310,000,000.00	\$	310,000,000.00	VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTO	
																ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	310,000,000.00		\$	310,000,000.00										
																HIPOTESIS ALTA		\$		\$	310,000,000.00		\$	310,000,000.00										
96		130020	COMERCIAL	SIQUEROS	POLYFORUM	Avenida Insurgentes Sur No. 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, C.P. 03810, México, D.F. "Polyforum Cultural Siqueros"	BENITO JUÁREZ	D.F.	2013-Dic		No Desarrollado		No Desarrollado		No Desarrollado	HIPOTESIS BAJA		\$		\$	402,000,000.00	\$	402,000,000.00			VALOR PONDERADO	\$	402,000,000.00	\$	402,000,000.00	\$	402,000,000.00	VALOR RESIDUAL CONSIDERANDO EL POTENCIAL DE DESARROLLAR ESTE INMUEBLE	
																ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	402,000,000.00		\$	402,000,000.00										
																HIPOTESIS ALTA		\$		\$	402,000,000.00		\$	402,000,000.00										
																HIPOTESIS BAJA		\$		\$	50,000,000.00	\$	50,000,000.00			VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTO	\$	50,000,000.00	\$	50,000,000.00	\$	50,000,000.00	TERRENO EN DESARROLLO	
																ANALISIS - CBRE - 2013		\$		\$	50,000,000.00		\$	50,000,000.00										
																HIPOTESIS ALTA		\$		\$	50,000,000.00		\$	50,000,000.00										
98		CBRE 13021	OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO	P8	LA AMERICAS	Avenida de las Americas 833, Sector Hidalgo, Guadalupe Jalisco.	GUADALAJARA	JALISCO	2013-Dic		6,471.00 m²	\$	131.45	\$	10,207,355.00	HIPOTESIS BAJA	7.75%	\$	22,707	\$	146,940,000.00	\$	146,940,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	142,000,000.00	\$	146,800,000.00	\$	137,300,000.00		
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	23,938	\$	141,960,000.00		\$	141,960,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	23,219	\$	137,280,000.00		\$	137,280,000.00										
99		CBRE 13022	OFICINAS	P8	INSURGENTES 552	Avenida Insurgentes Sur 552, Delegación Benito Juárez, México D	B. JUAREZ	D.F.	2013-Dic		8,890.00 m²	\$	216.29	\$	23,073,817.00	HIPOTESIS BAJA	7.75%	\$	37,363	\$	332,160,000.00		\$	332,160,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	320,900,000.00	\$	332,200,000.00	\$	310,300,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	36,096	\$	320,890,000.00		\$	320,890,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	34,908	\$	310,330,000.00		\$	310,330,000.00										
100		CBRE 13023	OFICINAS	P8	INSURGENTES 553	Avenida Insurgentes Sur 553, Colonia Escandón, Delegación Benito Juárez, México DF	B. JUAREZ	D.F.	2013-Dic		27,083.37 m²	\$	213.76	\$	69,472,094.00	HIPOTESIS BAJA	7.75%	\$	36,926	\$	1,000,090,000.00		\$	1,000,090,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	966,200,000.00	\$	1,000,100,000.00	\$	934,400,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	35,674	\$	966,160,000.00		\$	966,160,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	34,499	\$	934,360,000.00		\$	934,360,000.00										
101		CBRE 13024	OFICINAS	P8	TORRE SUR 1787	Avenida Insurgentes Sur 1787, entre Calle SS Juan Pablo y Ernesto Eloray, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, México D.F.	ALVARO OBREGON	D.F.	2013-Dic		4,930.58 m²	\$	217.21	\$	12,851,655.00	HIPOTESIS BAJA	7.75%	\$	37,523	\$	185,010,000.00		\$	185,010,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	178,700,000.00	\$	185,000,000.00	\$	172,900,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	36,249	\$	178,730,000.00		\$	178,730,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	35,057	\$	172,850,000.00		\$	172,850,000.00										
102		CBRE 13025	OFICINAS	P8	TORRE PLATINO 1811	Avenida Insurgentes Sur 1811 esquina con Juveniles Rosas, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, México D.F.	ALVARO OBREGON	D.F.	2013-Dic		5,818.30 m²	\$	275.77	\$	19,253,856.00	HIPOTESIS BAJA	7.75%	\$	48,672	\$	283,190,000.00		\$	283,190,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	273,600,000.00	\$	283,200,000.00	\$	264,600,000.00	
																ANALISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	47,022	\$	273,590,000.00		\$	273,590,000.00										
																HIPOTESIS ALTA	8.25%	\$	45,474	\$	264,580,000.00		\$	264,580,000.00										
103		CBRE 13026	OFICINAS	P8	CORPORATIVO BEISTEGUI 13	Avenida Concepción Beistegui No. 13, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, México D.F.	B. JUAREZ	D.F.	2013-Dic		2,																							

115	CBRE13016	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PLAZA CARADA HUEHUETOCA	Manzanera 125, Lote 1, s/n, Santa Teresa III, Huehuetoca, Estado de México.	HUEHUETOCA	EDO. MEX.	2013-Dic	17,524.76 m²	\$	113.99	\$	23,971,768.71	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	20,464	\$	358,630,000.00		\$	358,630,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	358,630,000.00	\$	365,090,000.00	\$	345,510,000.00			
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	19,716	\$	345,510,000.00		\$	345,510,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,716	\$	345,510,000.00	\$	512,570,000.00		\$	512,570,000.00	VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	503,490,000.00	\$	512,570,000.00	\$	485,070,000.00		
116	CBRE13017	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO ECATEPEC	Avenida Revolución s/n, Colonia San Cristóbal Centro, Municipio de Ecatepec, Estado de México.	ECATEPEC	EDO. MEX.	2013-Dic	26,598.72 m²	\$	105.44	\$	33,654,928.44	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	18,929	\$	503,490,000.00		\$	503,490,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	18,237	\$	485,070,000.00		\$	485,070,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	28,527	\$	472,000,000.00	\$	472,000,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	463,650,000.00	\$	472,000,000.00	\$	446,680,000.00		
117	CBRE13018	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GRAN PATIO CUAUTITLÁN	Avenida Cuautitlán Itz'atli s/n, Lt 2, CP. 54700, Colonia Cuautitlán Itz'atli, Estado de México	CUAUTITLÁN (ZCALLI)	EDO. MEX.	2013-Dic	16,545.69 m²	\$	156.09	\$	30,991,401.03	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	28,022	\$	463,650,000.00		\$	463,650,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	26,997	\$	446,680,000.00		\$	446,680,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	40,728	\$	651,800,000.00	\$	651,800,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	640,260,000.00	\$	651,800,000.00	\$	616,830,000.00		
118	CBRE13019	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GALERIAS DIANA	Cotera Miguel Alemán No. 1925, Fraccionamiento Magallanes, Acapulco, Guerrero, México	ACAPULCO	GUERRERO	2013-Dic	16,003.57 m²	\$	222.85	\$	42,796,746.89	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	40,007	\$	640,260,000.00		\$	640,260,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	38,543	\$	616,830,000.00		\$	616,830,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,676	\$	121,500,000.00	\$	121,500,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	119,350,000.00	\$	121,500,000.00	\$	114,980,000.00		
119	CBRE13020	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO CHILPANCSINGO	Avenida Paseo Alejandro C. Delgado esquina con Cruceo America Santa Fe, Colonia Galeana, Chilpancingo Guerrero.	CHILPANCSINGO	GUERRERO	2013-Dic	6,175.00 m²	\$	106.50	\$	7,891,650.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,328	\$	119,350,000.00		\$	119,350,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	18,620	\$	114,980,000.00		\$	114,980,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	21,695	\$	117,480,000.00	\$	117,480,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	115,400,000.00	\$	117,480,000.00	\$	111,180,000.00		
120	CBRE13021	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO IGUALA	Avenida Periferico Sur s/n, Colonia Valle Escondido, Iguala Guerrero.	IGUALA	GUERRERO	2013-Dic	5,415.00 m²	\$	118.71	\$	7,713,775.80	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	21,311	\$	115,400,000.00		\$	115,400,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	20,532	\$	111,180,000.00		\$	111,180,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,901	\$	776,300,000.00	\$	776,300,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	762,560,000.00	\$	776,300,000.00	\$	734,660,000.00		
121	CBRE13022	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GRAN PATIO PACHUCA	Avenida Luis Donaldo Coloso, s/n, Colonia E+ Hacienda de Coacotlán, C.P. 42064, Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo.	PACHUCA	HIDALGO	2013-Dic	39,008.35 m²	\$	108.89	\$	50,971,430.78	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,549	\$	762,560,000.00		\$	762,560,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	18,833	\$	734,660,000.00		\$	734,660,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	24,293	\$	160,350,000.00	\$	160,350,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	157,510,000.00	\$	160,350,000.00	\$	151,750,000.00		
122	CBRE13023	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PLAZA DEL RIO	Antigua Carretera México - Queretaro, Colonia San Mateo Primera Sección, Tepetl del Río-Estado de Hidalgo, México	TEPEJI DEL RIO	HIDALGO	2013-Dic	6,600.76 m²	\$	132.92	\$	10,528,476.23	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	23,882	\$	157,510,000.00		\$	157,510,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	22,990	\$	151,750,000.00		\$	151,750,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	24,271	\$	239,140,000.00	\$	239,140,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	234,910,000.00	\$	239,140,000.00	\$	226,310,000.00		
123	CBRE13024	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GRAN PATIO TULANCINGO	México - Tuxpan, Carretera km 132, Tuxpan, Estado de Hidalgo, México.	TULANCINGO	HIDALGO	2013-Dic	9,853.00 m²	\$	132.80	\$	15,701,740.80	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	23,841	\$	234,910,000.00		\$	234,910,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	22,969	\$	226,310,000.00		\$	226,310,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,050	\$	125,130,000.00	\$	125,130,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	122,920,000.00	\$	125,130,000.00	\$	118,420,000.00		
124	CBRE13025	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO LAS PINTAS	Antigua Carretera a Chapala No. 6738, Colonia Juan de la Barrera, Tlaquepaque Jalisco, México.	TLAQUEPAQUE	JALISCO	2013-Dic	6,568.37 m²	\$	104.24	\$	8,216,242.67	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	18,714	\$	122,920,000.00		\$	122,920,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	18,029	\$	118,420,000.00		\$	118,420,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,546	\$	118,470,000.00		\$	118,470,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	116,370,000.00	\$	118,470,000.00	\$	112,120,000.00	
125	CBRE13026	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO MARIANO OTERO	Prolongación Avenida Mariano Otero s/n esquina Guardia Nacional, Colonia El Fortín, Zapopan Jalisco, México.	ZAPOPAN	JALISCO	2013-Dic	6,061.00 m²	\$	106.95	\$	7,778,687.40	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,200	\$	116,370,000.00		\$	116,370,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	18,499	\$	112,120,000.00		\$	112,120,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	17,485	\$	106,660,000.00	\$	106,660,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	104,770,000.00	\$	106,660,000.00	\$	100,940,000.00		
126	CBRE13027	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO SANTA ANITA	Camino Real a Colima No. 733, Colonia Santa Anita, Tlaquepaque, Jalisco, México.	TLAQUEPAQUE	JALISCO	2013-Dic	6,100.00 m²	\$	95.67	\$	7,003,044.00	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	17,178	\$	104,770,000.00		\$	104,770,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	16,548	\$	100,940,000.00		\$	100,940,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	25,184	\$	285,390,000.00	\$	285,390,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	280,340,000.00	\$	285,390,000.00	\$	270,080,000.00		
127	CBRE13028	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO LA CIMA	Carretera a Tequisián, Km 1.5, Lote 1, Mz 6, Fraccionamiento La Cima, Zapopan, Jalisco.	ZAPOPAN	JALISCO	2013-Dic	11,332.04 m²	\$	137.80	\$	18,738,661.34	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	24,739	\$	280,340,000.00		\$	280,340,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	23,833	\$	270,080,000.00		\$	270,080,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	45,767	\$	1,335,120,000.00	\$	1,335,120,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	1,311,490,000.00	\$	1,335,120,000.00	\$	1,263,500,000.00		
128	CBRE13029	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GRAN PATIO PATRIA	Paseo Royal Country No. 4555, Fraccionamiento Royal Country, Zapopan Jalisco	ZAPOPAN	JALISCO	2013-Dic	29,172.09 m²	\$	250.42	\$	87,663,297.33	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	44,957	\$	1,311,490,000.00		\$	1,311,490,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	43,312	\$	1,263,500,000.00		\$	1,263,500,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	26,807	\$	451,120,000.00	\$	451,120,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	443,140,000.00	\$	451,120,000.00	\$	426,920,000.00		
129	CBRE13030	PLAZA COMERCIAL	APOLO	PATIO COATZACOALCOS	Avenida Malecon Costero No. 1701, Manzanera H, Fraccionamiento Paseo de Coatzacoalcos, Veracruz, México.	COATZACOALCOS	VERACRUZ	2013-Dic	16,828.22 m²	\$	146.68	\$	29,620,359.72	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	26,333	\$	443,140,000.00		\$	443,140,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	25,369	\$	426,920,000.00		\$	426,920,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	22,231	\$	768,640,000.00	\$	768,640,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	755,030,000.00	\$	768,640,000.00	\$	727,410,000.00		
130	CBRE13031	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GRAN PATIO POZARICA	Rm 50 Poza Rica, Carretera Cazones No. 4706, Municipio de Poza Rica, Veracruz, México.	POZA RICA	VERACRUZ	2013-Dic	34,574.92 m²	\$	121.64	\$	50,468,319.23	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	21,838	\$	755,030,000.00		\$	755,030,000.00											
														HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	21,039	\$	727,410,000.00		\$	727,410,000.00											
														ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	19,049	\$	295,130,000.00	\$	295,130,000.00				VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	289,910,000.00	\$	295,130,000.00	\$	279,300,000.00		
131	CBRE13032	PLAZA COMERCIAL	APOLO	GRAN PATIO TUXPAN	Carretera Tuxpan - Tampico No. 88, Colonia Granjas de Alto Lucero, Tapan de Rodríguez Cano, Estado de Veracruz	TUXPAN	VERACRUZ	2013-Dic	15,493.23 m²	\$	104.23	\$	19,378,312.35	ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	18,712	\$	289,910,000.00		\$	289,910,0											

144	CBRE 14072		APOLO	GÓMEZ MORIN	No proporcionado			2013-Dic	23,242.73 m²	\$	313.60	\$	87,466,285.92	ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	98,282	\$	1,308,140,000.00		\$	1,308,140,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	1,308,100,000.00	\$	1,396,300,000.00	\$	1,283,100,000.00		
													HIPÓTESIS BAJA	8.00%	\$	55,206	\$	1,283,140,000.00			\$	1,283,140,000.00										
145	CBRE 14073		APOLO	GUAYMAS	No proporcionado			2013-Dic	17,848.12 m²	\$	98.21	\$	21,034,282.32	ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	17,949	\$	320,360,000.00		\$	320,360,000.00		VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	320,400,000.00	\$	326,200,000.00	\$	308,600,000.00		
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	17,289	\$	308,570,000.00				\$	308,570,000.00									
146	CBRE 14074		APOLO	LOS CABOS	No proporcionado			2013-Dic	12,502.86 m²	\$	777.15	\$	118,599,610.72	HIPÓTESIS BAJA	7.50%	\$	144,607	\$	1,808,000,000.00	\$	1,808,000,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	1,775,800,000.00	\$	1,808,000,000.00	\$	1,710,500,000.00		
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	142,033	\$	1,775,820,000.00		\$	1,775,820,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	136,809	\$	1,710,500,000.00				\$	1,710,500,000.00									
147	CBRE 14075		APOLO	MANZANILLO I	No proporcionado			2013-Dic	6,076.00 m²	\$	111.51	\$	8,130,644.40	HIPÓTESIS BAJA	7.50%	\$	20,749	\$	126,070,000.00	\$	126,070,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	123,800,000.00	\$	126,100,000.00	\$	119,300,000.00		
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	20,380	\$	123,830,000.00		\$	123,830,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	19,630	\$	119,270,000.00				\$	119,270,000.00									
148	CBRE 14076		APOLO	MANZANILLO II	No proporcionado			2013-Dic	7,115.00 m²	\$	97.97	\$	8,364,320.64	HIPÓTESIS BAJA	7.50%	\$	18,229	\$	129,700,000.00	\$	129,700,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	127,400,000.00	\$	129,700,000.00	\$	122,700,000.00		
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	17,906	\$	127,400,000.00		\$	127,400,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	17,247	\$	122,710,000.00				\$	122,710,000.00									
149	CBRE 14077		APOLO	OBREGÓN	No proporcionado			2013-Dic	10,368.26 m²	\$	65.19	\$	8,110,948.80	HIPÓTESIS BAJA	7.50%	\$	12,130	\$	125,770,000.00	\$	125,770,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	123,500,000.00	\$	125,800,000.00	\$	119,000,000.00		
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	11,914	\$	123,530,000.00		\$	123,530,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	11,476	\$	118,990,000.00				\$	118,990,000.00									
150	CBRE 14078		APOLO	PARQUES POLANCO	No proporcionado			2013-Dic	16,492.44 m²	\$	260.37	\$	51,530,500.44	HIPÓTESIS BAJA	7.50%	\$	48,448	\$	799,020,000.00	\$	799,020,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	770,900,000.00	\$	799,000,000.00	\$	755,900,000.00		
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	46,743	\$	770,910,000.00		\$	770,910,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	45,836	\$	755,940,000.00				\$	755,940,000.00									
151	CBRE 14079		APOLO	TLAXCALA	No proporcionado			2013-Dic	32,022.76 m²	\$	119.89	\$	48,069,666.44	HIPÓTESIS BAJA	7.50%	\$	22,308	\$	714,370,000.00	\$	714,370,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	701,700,000.00	\$	714,400,000.00	\$	675,900,000.00		
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	7.75%	\$	21,911	\$	701,660,000.00		\$	701,660,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.00%	\$	21,105	\$	675,850,000.00				\$	675,850,000.00									
152	CBRE 13065	TERRENO	APOLO	LA JOYITA	No proporcionado			2013-Dic					HIPÓTESIS BAJA				\$	75,500,000.00	\$	75,500,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	75,500,000.00	\$	75,500,000.00	\$	75,500,000.00			
													ANÁLISIS - CBRE - 2013				\$	75,500,000.00		\$	75,500,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA				\$	75,500,000.00				\$	75,500,000.00									
153	CBRE 13066	TERRENO	APOLO	BONAMPAK	No proporcionado			2013-Dic					HIPÓTESIS BAJA				\$	99,600,000.00	\$	99,600,000.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	99,600,000.00	\$	99,600,000.00	\$	99,600,000.00			
													ANÁLISIS - CBRE - 2013				\$	99,600,000.00		\$	99,600,000.00											
													HIPÓTESIS ALTA				\$	99,600,000.00				\$	99,600,000.00									
154	CBRE 13023	INDUSTRIAL	VERMONT	SAN MARTÍN OBISPO	Av. Prules S/No., Lote 134-E, Colonia San Martín Tepetlilpan, Parque Industrial San Martín Obispo, Municipio de Cuautitlán Izcalli, C.P. 54769, Estado de México.	CUAUTITLÁN IZCALLI	EDO. MEX.	2013-Dic	7,624.27 m²	\$	80.42	\$	7,345,488.50	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	12,469	\$	95,066,155.00	\$	95,066,155.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	91,827,795.00	\$	95,066,155.00	\$	89,050,965.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	12,057	\$	91,827,795.00		\$	91,827,795.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	11,680	\$	89,050,965.00				\$	89,050,965.00									
155	CBRE 13024	INDUSTRIAL	VERMONT	MORELOS CIVAC	Av. Centenario esquina Calle 21 Este S/No., Fracciones A y B, del Lote 1, Manzana 1, 1ª Sección de CIVAC, Municipio de Jutepec, C.P. 62578, Estado de Morelos.	JUTEPEC	MORELOS	2013-Dic	4,627.03 m²	\$	88.40	\$	4,910,278.06	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	13,735	\$	63,551,790.00	\$	63,551,790.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	61,459,550.00	\$	63,551,790.00	\$	59,498,075.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	13,283	\$	61,459,550.00		\$	61,459,550.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	12,859	\$	59,498,075.00				\$	59,498,075.00									
156	CBRE 13025	INDUSTRIAL	VERMONT	PUEBLA BRALEMEX 3 Y 4	Calle Páez No. 201 esquina Enrique, Lotes 3 y 4, Parque Industrial Bralemex, Municipio de Cuautlancingo, C.P. 72710, Estado de Puebla.	CUAUTLancingo	PUEBLA	2013-Dic	14,778.08 m²	\$	71.92	\$	12,754,138.12	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	11,176	\$	165,156,195.00	\$	165,156,195.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	159,664,065.00	\$	165,156,195.00	\$	154,694,995.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	10,804	\$	159,664,065.00		\$	159,664,065.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	10,468	\$	154,694,995.00				\$	154,694,995.00									
157	CBRE 13025	INDUSTRIAL	VERMONT	PUEBLA XXV	Calle Ebanó S/No., Lote 25, Etapa II del Parque Industrial Finca Puebla a Finca B Puebla, Municipio de Cuautlancingo, C.P. 72710, Estado de Puebla.	CUAUTLancingo	PUEBLA	2013-Dic	7,524.59 m²	\$	60.41	\$	5,470,789.15	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	9,419	\$	70,874,630.00	\$	70,874,630.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	68,520,860.00	\$	70,874,630.00	\$	66,297,855.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	9,106	\$	68,520,860.00		\$	68,520,860.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	8,811	\$	66,297,855.00				\$	66,297,855.00									
158	CBRE 13025	INDUSTRIAL	VERMONT	PUEBLA XXVI	Calle Ebanó S/No., Lote 26, Etapa II del Parque Industrial Finca Puebla a Finca B Puebla, Municipio de Cuautlancingo, C.P. 72710, Estado de Puebla.	CUAUTLancingo	PUEBLA	2013-Dic	7,525.14 m²	\$	58.58	\$	5,376,010.68	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	9,245	\$	69,566,980.00	\$	69,566,980.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	67,343,975.00	\$	69,566,980.00	\$	65,120,970.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	8,949	\$	67,343,975.00		\$	67,343,975.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	8,654	\$	65,120,970.00				\$	65,120,970.00									
159	CBRE 13025	INDUSTRIAL	VERMONT	PUEBLA XXXI	Calle Ebanó S/No., Lote 31, Etapa IV del Parque Industrial Finca Puebla a Finca B Puebla, Municipio de Cuautlancingo, C.P. 72710, Estado de Puebla.	CUAUTLancingo	PUEBLA	2013-Dic	12,483.38 m²	\$	52.83	\$	8,183,116.78	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	8,485	\$	105,919,650.00	\$	105,919,650.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	102,519,760.00	\$	105,919,650.00	\$	99,250,635.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	8,213	\$	102,519,760.00		\$	102,519,760.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	7,951	\$	99,250,635.00				\$	99,250,635.00									
160	CBRE 13027	INDUSTRIAL	VERMONT	GUADALUPE AEROPUERTO XI	Av. Finca No. 1521, L2 Mza 229 Parque Industrial Finca Guadalupe Aeropuerto, Municipio Guadalupe, Edo. de Nuevo León, C.P. 87114	GUADALUPE	NUEVO LEÓN	2013-Dic	15,793.51 m²	\$	60.41	\$	10,943,932.07	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	8,975	\$	141,749,260.00	\$	141,749,260.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	137,041,720.00	\$	141,749,260.00	\$	132,726,475.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	8,677	\$	137,041,720.00		\$	137,041,720.00											
													HIPÓTESIS ALTA	8.25%	\$	8,404	\$	132,726,475.00				\$	132,726,475.00									
161	CBRE 13027	INDUSTRIAL	VERMONT	GUADALUPE AEROPUERTO XII	Calle Alborada No. 541, Parque Industrial Finca Guadalupe Aeropuerto Guadalupe, Edo. de Nuevo León, C.P. 87114	GUADALUPE	NUEVO LEÓN	2013-Dic	19,412.36 m²	\$	70.09	\$	16,326,376.39	HIPÓTESIS BAJA	7.75%	\$	10,892	\$	211,447,005.00	\$	211,447,005.00			VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (Análisis de Flujos DCF)	\$	204,516,460.00	\$	211,447,005.00	\$	197,978,210.00	Valores en Dólares, convertidos a Pesos	
													ANÁLISIS - CBRE - 2013	8.00%	\$	10,528	\$	204,516,460.00		\$	204,516,460.00											



**FACTORES DE
SENSIBILIDAD**
PORTAFOLIO INMUEBLES

Preparado para:

JAVIER ELIZALDE

FIBRA UNO ADMINISTRACION SA DE CV

Antonio Dovali No. 70
Samara Torre B Piso 11
Santa Fe Mexico
01291 MEXICO

VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

Febrero 24, 2014

De manera general se describen los siguientes comentarios.

Factores de sensibilidad de los insumos del portafolio valuado.

PORTAFOLIO:.....

Es importante señalar que una de las principales premisas ha sido considerar la valuación de los inmuebles de manera individual y no como un paquete, es decir, aunque en conjunto forman parte de un Portafolio y se trata de inmuebles estabilizados (en su caso) se han tomado en cuenta sus características propias. (Localización geográfica, mercado inmobiliario, genero y tipo, situación económica etc.) Y razones financieras (individuales).

Todo lo anterior permite estructurar y apoyar la toma de decisiones para incorporar o desincorporar las unidades (inmuebles) del Portafolio.

METODOLOGIA:

Atendiendo a la normatividad y circulares se han analizado los tres enfoques clásicos de valuación (Enfoque de Costo, Enfoque de Mercado y Enfoque de Ingresos) según sea y si aplica.

Estimación del Valor Comercial.

Enfoque de Costo

Esté enfoque está basado en la suposición de que un comprador informado no pagaría más por el sujeto, que el costo de producir una propiedad con utilidad equivalente. Este enfoque es aplicable particularmente cuando la propiedad incluye mejoras nuevas que representen un mayor y mejor uso del terreno, o cuando es una construcción con uso especializado o no, ya que existen pocas ventas o rentas de propiedades comparables.

- Estimación del valor de los terrenos.
- Estimación del valor de las construcciones.
- Estimación del valor de las instalaciones y obras complementarias.

Enfoque de Mercado.

El enfoque de mercado utiliza ventas de propiedades similares o comparables, ajustando por diferencias, para indicar un valor para el sujeto. Este enfoque utiliza unidades físicas de comparación tales como metros cuadrados, precio por metro cuadrado, precio por terreno, etc., o unidades de comparación. No se ajustan las unidades de comparación, sino las diferencias pertinentes, al final se estima un valor para el sujeto basado en las comparaciones generales.

Enfoque de Ingresos.

También denominado capitalización de rentas, pondera los futuros beneficios económicos que la propiedad pueda reportar en función de la evolución de los flujos de capital, considerando ingresos brutos que se pueden generar menos las deducciones inherentes a este tipo de operaciones, como son: mantenimiento, administración, impuestos, entre otros.

- Estimación del valor presente de los beneficios futuros esperados, apoyados en una renta probable para el tipo de bien de que se trate utilizando para el efecto una tasa de capitalización adecuada para dicho proyecto.

Análisis Residual.

Basado en los principios de valor residual y del mayor y mejor uso, su aplicación permite estimar el valor de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio mas probable que, en el momento de su estimación pagaría por el; un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprará y aprovechará su mejor y mayor uso.

Es válido para terrenos de alta deseabilidad, para verificar valores obtenidos por el método comparativo en función de los supuestos anteriores, adquiriendo validez técnica cuando exista planeamiento urbano vigente. (Si aplica)

Análisis de Mayor y Mejor Uso.

El uso mas probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

El concepto de mayor y mejor uso es una parte fundamental e integral de las estimaciones del Valor de Mercado.

VALORES CONCLUSIVOS:

Partiendo del resultado de cada uno de los enfoques practicados en cada inmueble; el valor conclusivo es el que resulta de su conciliación "Valor Conclusivo Ponderado" que no es el que resulta el mas alto ni se apoya totalmente por sus ingresos; partiendo de la principal premisa es "como esta"

RAZONES FINANCIERAS:

Analizando su enfoque de ingresos reiterando que cada inmueble presenta distintas premisas se consideran dos escenarios (*Capitalización Directa y Flujos Descontados DCF*) según sea.

Capitalización Directa_ Pondera los futuros beneficios económicos que la propiedad pueda reportar en función de la evolución de los flujos de capital, considerando ingresos brutos que se pueden generar menos las deducciones inherentes a este tipo de operaciones, como son: mantenimiento, administración, impuestos, entre otros. Considera valores de mercado (en su caso)

Lo que permite ver como esta el mercado inmobiliario en rentas; por encima o por debajo del inmueble analizado permitiendo medir el riesgo con respecto a los ingresos que produce.

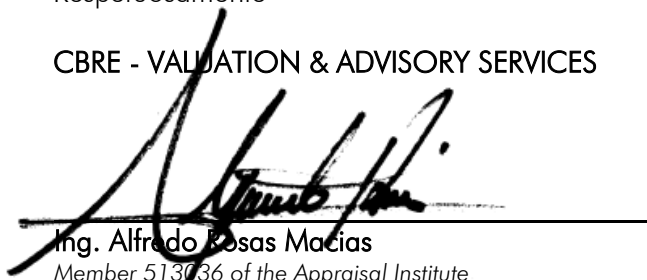
Flujos Descontados DCF_ Generalizando; el modelo considera el flujo de efectivo libre disponible que se espera que genere en el futuro, descontado a una tasa que refleja los riesgos del negocio.

Es importante señalar que solo se analizan los activos más no los pasivos que puedan contenerse en cada uno de los inmuebles o en el portafolio en general.

"Por la presente certificamos que estamos calificados para opinar de forma independiente con respecto a lo anterior y autorizar su inclusión en el presente prospecto."

Respetuosamente

CBRE - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Alfredo Rosas Macías
Member 513036 of the Appraisal Institute
International Chapter
Chicago Ill. USA
Phone: T + 5255 5284 0000
Fax: F + 5255 5284 0007



**FACTORES DE
SENSIBILIDAD**
PORTAFOLIO INMUEBLES

Preparado para:

JAVIER ELIZALDE

FIBRA UNO ADMINISTRACION SA DE CV

Antonio Dovali No. 70
Samara Torre B Piso 11
Santa Fe Mexico
01291 MEXICO

VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

Abril 21, 2014

De manera general se describen los siguientes comentarios.

Factores de sensibilidad de los insumos del portafolio valuado.

PORTAFOLIO:.....

Es importante señalar que una de las principales premisas ha sido considerar la valuación de los inmuebles de manera individual y no como un paquete, es decir, aunque en conjunto forman parte de un Portafolio y se trata de inmuebles estabilizados (en su caso) se han tomado en cuenta sus características propias. (Localización geográfica, mercado inmobiliario, genero y tipo, situación económica etc.) Y razones financieras (individuales).

Todo lo anterior permite estructurar y apoyar la toma de decisiones para incorporar o desincorporar las unidades (inmuebles) del Portafolio.

METODOLOGIA:

Atendiendo a la normatividad y circulares se han analizado los tres enfoques clásicos de valuación (Enfoque de Costo, Enfoque de Mercado y Enfoque de Ingresos) según sea y si aplica.

Estimación del Valor Comercial.

Enfoque de Costo

Esté enfoque está basado en la suposición de que un comprador informado no pagaría más por el sujeto, que el costo de producir una propiedad con utilidad equivalente. Este enfoque es aplicable particularmente cuando la propiedad incluye mejoras nuevas que representen un mayor y mejor uso del terreno, o cuando es una construcción con uso especializado o no, ya que existen pocas ventas o rentas de propiedades comparables.

- Estimación del valor de los terrenos.
- Estimación del valor de las construcciones.
- Estimación del valor de las instalaciones y obras complementarias.

Enfoque de Mercado.

El enfoque de mercado utiliza ventas de propiedades similares o comparables, ajustando por diferencias, para indicar un valor para el sujeto. Este enfoque utiliza unidades físicas de comparación tales como metros cuadrados, precio por metro cuadrado, precio por terreno, etc., o unidades de comparación. No se ajustan las unidades de comparación, sino las diferencias pertinentes, al final se estima un valor para el sujeto basado en las comparaciones generales.

Enfoque de Ingresos.

También denominado capitalización de rentas, pondera los futuros beneficios económicos que la propiedad pueda reportar en función de la evolución de los flujos de capital, considerando ingresos brutos que se pueden generar menos las deducciones inherentes a este tipo de operaciones, como son: mantenimiento, administración, impuestos, entre otros.

- Estimación del valor presente de los beneficios futuros esperados, apoyados en una renta probable para el tipo de bien de que se trate utilizando para el efecto una tasa de capitalización adecuada para dicho proyecto.

Análisis Residual.

Basado en los principios de valor residual y del mayor y mejor uso, su aplicación permite estimar el valor de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio mas probable que, en el momento de su estimación pagaría por el; un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprará y aprovechará su mejor y mayor uso.

Es válido para terrenos de alta deseabilidad, para verificar valores obtenidos por el método comparativo en función de los supuestos anteriores, adquiriendo validez técnica cuando exista planeamiento urbano vigente. (Si aplica)

Análisis de Mayor y Mejor Uso.

El uso mas probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

El concepto de mayor y mejor uso es una parte fundamental e integral de las estimaciones del Valor de Mercado.

VALORES CONCLUSIVOS:

Partiendo del resultado de cada uno de los enfoques practicados en cada inmueble; el valor conclusivo es el que resulta de su conciliación "Valor Conclusivo Ponderado" que no es el que resulta el mas alto ni se apoya totalmente por sus ingresos; partiendo de la principal premisa es "como esta"

RAZONES FINANCIERAS:

Analizando su enfoque de ingresos reiterando que cada inmueble presenta distintas premisas se consideran dos escenarios (*Capitalización Directa y Flujos Descontados DCF*) según sea.

Capitalización Directa_ Pondera los futuros beneficios económicos que la propiedad pueda reportar en función de la evolución de los flujos de capital, considerando ingresos brutos que se pueden generar menos las deducciones inherentes a este tipo de operaciones, como son: mantenimiento, administración, impuestos, entre otros. Considera valores de mercado (en su caso)

Lo que permite ver como esta el mercado inmobiliario en rentas; por encima o por debajo del inmueble analizado permitiendo medir el riesgo con respecto a los ingresos que produce.

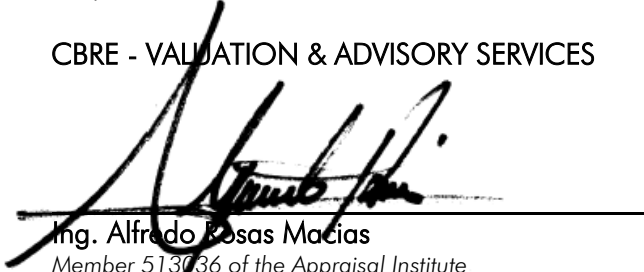
Flujos Descontados DCF_ Generalizando; el modelo considera el flujo de efectivo libre disponible que se espera que genere en el futuro, descontado a una tasa que refleja los riesgos del negocio.

Es importante señalar que solo se analizan los activos más no los pasivos que puedan contenerse en cada uno de los inmuebles o en el portafolio en general.

"Por la presente certificamos que estamos calificados para opinar de forma independiente con respecto a lo anterior y autorizar su inclusión en el presente prospecto."

Respetuosamente

CBRE - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Alfredo Rosas Macías

Member 513036 of the Appraisal Institute

International Chapter

Chicago Ill. USA

Phone: T + 5255 5284 0000

Fax: F + 5255 5284 0007