



México, Distrito Federal a 8 de abril de 2014

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

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

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

I.- Misión, Visión y Objetivos.

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

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

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

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

II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.

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

2.1 Adquisición de Propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Inversiones para mejoras inmobiliarias.

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

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

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