

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

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



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

FIDEICOMITENTE



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

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401 (en lo sucesivo el "Emisor"), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 75,000,000 (setenta y cinco millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

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

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

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

**Clave de Pizarra:** FUNO 15.

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

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

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

**Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** 75,000,000 (setenta y cinco millones).

**Plazo de la Emisión:** Hasta 3,822 días, equivalentes a aproximadamente 10 años 6 meses.

**Fecha de Vencimiento:** 23 de julio de 2025.

**Monto de la Emisión:** Ps. \$7,500,000,000.00 (siete mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

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

**Precio de Colocación:** Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

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

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

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:** 29 de enero de 2015.

**Fecha de Cierre del Libro:** 30 de enero de 2015.

**Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos:** 3 de febrero de 2015.

**Fecha de Emisión:** 4 de febrero de 2015.

**Fecha de Registro en BMV:** 4 de febrero de 2015.

**Fecha de Liquidación:** 4 de febrero de 2015.

**Recursos Netos que obtendrá el Emisor:** Ps. \$7,438,261,776.00 (siete mil cuatrocientos treinta y ocho millones doscientos sesenta y un mil setecientos setenta y seis Pesos 00/100 M.N.). Ver sección "V. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

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

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

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

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

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

**Tasa de Interés:** De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 6.99% (seis punto noventa y nueve por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en

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

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán aproximadamente cada 182 (ciento ochenta y dos) días conforme al calendario que se indica en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 5 de agosto de 2015.

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

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

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

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Cartera; (ii) los derechos de arrendamiento de los Bienes Inmuebles adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) los Recursos Derivados de las Emisiones; (iv) las cantidades percibidas por Rentas; (v) los Bienes Inmuebles que se adquieren 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 derivan del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xi) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xii) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

**Características relevantes nuestros bienes:** Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 30 de septiembre de 2014 por 438 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 440 propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (101 industriales, 270 comerciales y 69 oficinas), ubicación geográfica (31 entidades federativas), y de base de inquilinos (aproximadamente a más de 2,200 inquilinos y 4,549 Contratos de Arrendamiento de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende a aproximadamente 5.8 (cinco punto ocho) millones de metros cuadrados rentables, y al 30 de septiembre de 2014 reportó una tasa de ocupación de 94.6%. Asimismo, al 30 de septiembre de 2014, el valor de las propiedades de inversión era de Ps. \$104,385,705 miles y de las inversiones en derechos fiduciarios era de Ps. \$2,590,559 miles.

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

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

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

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

**Régimen Fiscal Aplicable:** La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados

Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2014, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



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



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



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



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

#### COLIDER



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

#### ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Consultoría XFN, S.C.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Suplemento fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2679-415-2013-016-04 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el presente suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

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

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

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

Méjico, D.F., a 4 de febrero de 2015.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/5006/2015, de fecha 27 de enero de 2015.

## ÍNDICE DEL SUPLEMENTO

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

I.	Características de la Oferta	1
II.	Forma de Cálculo de los Intereses	11
III.	Destino de los Fondos	13
IV.	Plan de Distribución	14
V.	Gastos Relacionados con la Oferta	17
VI.	Capitalización	18
VII.	Causas de Vencimiento Anticipado	22
VIII.	Opción de Recompra por Cambio de Control	24
IX.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer	17
X.	Funciones del Representante Común CB	36
XI.	Asambleas de Tenedores CB	38
XII.	Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales	41
XIII.	Nombre de las personas con participación relevante en la oferta	43
XIV.	Calificaciones Otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.	44
XV.	Información Financiera Incorporada por Referencia <i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual del Emisor presentado ante la BMV el 28 de abril de 2014 y el Reporte Trimestral del Emisor correspondiente al tercer trimestre del 2014 presentado ante la BMV el 23 de octubre de 2014, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección www.fibra-uno.com.</i>	45
XVI.	Acontecimientos Recientes	46
XVII.	Personas Responsables	54
XVIII.	Anexos	62
1.	Título que ampara la Emisión	
2.	Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras	
3.	Opinión Legal	

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

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté**

**contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.**

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

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

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

El Emisor suscribe y emite a su cargo 75,000,000 (setenta y cinco millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contarán con las siguientes características:

### **NUMERO DE LA EMISIÓN**

Cuarta Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

### **CLAVE DE PIZARRA:**

La clave de pizarra de la presente Emisión será FUNO 15.

### **TIPO DE VALOR:**

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda).

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

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

### **VIGENCIA DEL PROGRAMA:**

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

### **PLAZO DE LA EMISIÓN:**

Hasta 3,822 días, equivalentes a aproximadamente 10 años 6 meses.

### **FECHA DE VENCIMIENTO:**

23 de julio de 2025.

### **MONTO DE LA EMISIÓN:**

Ps. \$7,500,000,000.00 (siete mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

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

\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

### **PRECIO DE COLOCACIÓN:**

\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

#### **DENOMINACIÓN:**

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

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

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



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

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

#### **FECHA DE LA OFERTA:**

29 de enero de 2015.

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA:**

29 de enero de 2015.

#### **FECHA DE CIERRE DEL LIBRO:**

30 de enero de 2015.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS:**

3 de febrero de 2015.

**FECHA DE EMISIÓN:**

4 de febrero de 2015.

**FECHA DE REGISTRO EN BMV:**

4 de febrero de 2015.

**FECHA DE LIQUIDACIÓN:**

4 de febrero de 2015.

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR:**

\$7,438,261,776.00 (siete mil cuatrocientos treinta y ocho millones doscientos sesenta y un mil setecientos setenta y seis Pesos 00/100 M.N.).

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

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

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

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

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

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

**GARANTÍA:**

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

## **TASA DE INTERÉS:**

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

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

Ver la sección II. del presente Suplemento.

## **INTERESES MORATORIOS:**

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

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

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

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	4-Feb-15	5-Ago-15	182
2	5-Ago-15	3-Feb-16	182
3	3-Feb-16	3-Ago-16	182
4	3-Ago-16	1-Feb-17	182
5	1-Feb-17	2-Ago-17	182
6	2-Ago-17	31-Ene-18	182

7	31-Ene-18	1-Ago-18	182
8	1-Ago-18	30-Ene-19	182
9	30-Ene-19	31-Jul-19	182
10	31-Jul-19	29-Ene-20	182
11	29-Ene-20	29-Jul-20	182
12	29-Jul-20	27-Ene-21	182
13	27-Ene-21	28-Jul-21	182
14	28-Jul-21	26-Ene-22	182
15	26-Ene-22	27-Jul-22	182
16	27-Jul-22	25-Ene-23	182
17	25-Ene-23	26-Jul-23	182
18	26-Jul-23	24-Ene-24	182
19	24-Ene-24	24-Jul-24	182
20	24-Jul-24	22-Ene-25	182
21	22-Ene-25	23-Jul-25	182

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

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

#### **AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:**

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

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

La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, considerando lo siguiente:

- (i) Si la amortización anticipada se realiza antes del 4 de febrero de 2024 (es decir el noveno aniversario), la misma se efectuará al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

La Emisora pagará a los Tenedores CB una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (1) el 100% (cien por ciento) de la suma de principal insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (2) la suma del valor presente del pago de Principal y cada uno de los pagos pendientes de intereses de conformidad con el calendario de pagos que se incluye en el Título, al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono (según se define más adelante), (i) en el caso del Principal, en base al número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores CB los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

- (ii) Si la amortización anticipada se realiza a partir del 4 de febrero de 2024 (noveno aniversario) en una Fecha de Pago de Intereses, se efectuará al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso que la Emisora decida llevar a cabo el pago de la amortización anticipada en una fecha distinta a una Fecha de Pago de Intereses señalada en el calendario que se incluye en el Título, el pago de los intereses ordinarios se llevará a cabo conforme a lo siguiente: la Emisora deberá efectuar el pago de los intereses ordinarios que correspondan al total del Monto de Intereses relativos al Período de Intereses en el que se realice dicha amortización anticipada; exceptuando el caso en el cual el pago de la amortización anticipada se efectúe durante el último Período de Intereses, en cuyo caso el Emisor deberá efectuar exclusivamente el pago de los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

- (iii) En caso de que la Emisora decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, publicará, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el aviso respectivo a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV) en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes". Dicho aviso contendrá la fecha en que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto que deberá pagarse derivado de la amortización anticipada, calculado de conformidad con lo señalado en los párrafos precedentes, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; presentando de igual manera este aviso bajo los mismos términos,

además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen).

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

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el importe de la amortización anticipada más los intereses que corresponda conforme lo indicado anteriormente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

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

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

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

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

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

“Racional de la opción de prepago”. La política de apalancamiento de Fibra Uno es tener un nivel de endeudamiento (*loan to value*) objetivo alrededor del 35% y mantener líneas de crédito comprometidas en todo momento. La opción de prepago permite a Fibra Uno cumplir con su

política de apalancamiento, brindándole la flexibilidad adecuada para acudir al mercado en condiciones favorables y poder mitigar riesgos de mercados adversos.

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

Ver la sección IX. del presente Suplemento.

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

Ver la sección VII. del presente Suplemento.

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

Todos los pagos de principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en las fechas de pago señaladas en el presente Suplemento, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F., y en la misma moneda que la suma Principal.

#### **DEPOSITARIO:**

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

#### **POSIBLES ADQUIRENTES:**

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

#### **RESTRICCIONES DE VENTA:**

El presente Suplemento y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de

EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

#### **RÉGIMEN FISCAL APLICABLE:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2014, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

#### **REPRESENTANTE COMÚN CB:**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

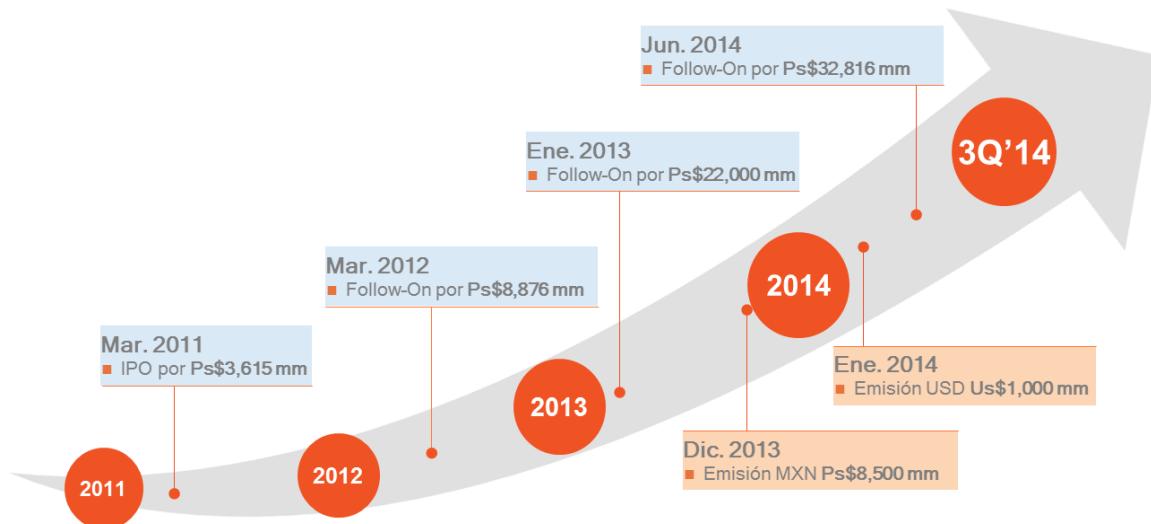
#### **AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN:**

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

#### **OBJETIVOS DE LA OFERTA**

Uno de los objetivos de la Oferta consiste en incrementar la flexibilidad operativa. Derivado de las adquisiciones anunciadas y a los futuros planes de crecimiento, se necesita contar con recursos disponibles que permitan continuar con nuestra flexibilidad operativa para actuar rápido y aprovechar las oportunidades atractivas de compra de activos existentes en el mercado.

A la fecha del presente Suplemento, Fibra Uno ha logrado obtener más de Ps. \$88 mil millones del mercado público local e internacional:



Gráfica construida con la información de reportes trimestrales históricos disponibles en [http://fibra-uno.com/?page\\_id=172](http://fibra-uno.com/?page_id=172) y del Prospectos del Programa de Deuda y Emisiones de CBFIs disponibles en [http://fibra-uno.com/?page\\_id=182](http://fibra-uno.com/?page_id=182)

## II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses”, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 6.99% (seis punto noventa y nueve por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que el Emisor determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, en este caso el Emisor pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad

que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

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

Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que ascienden a Ps. \$7,438,261,776.00 (siete mil cuatrocientos treinta y ocho millones doscientos sesenta y un mil setecientos setenta y seis Pesos 00/100 M.N.), se utilizarán para llevar a cabo asuntos corporativos generales.

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

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

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
<b>Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta</b>		
<b>Destino de los fondos para asuntos corporativos generales*:</b>	\$7,438,261,776.00	100%

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

#### **IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

La presente Emisión contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, quienes actúan como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores líderes celebrarán un contrato de sindicación con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. quien actuará como colíder.

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

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

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

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

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Emisor podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas

potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver al 5268-6797, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer al 5621- 9148, 5621-9977, 5621-9729, 5621-9735 y 5621-9666; HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC al 5721-3874, 5721-3334, 5721-3825, 57216920 y 57216806; y de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México al 5069-8794, a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. Ninguno de los Intermediarios Colocadores concentrará posturas. Cada uno de ellos podrá recibir posturas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente suplemento y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

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

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

El cierre del libro se llevará a cabo 2 (dos) días antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso de oferta pública se dará a conocer con al menos un día de anticipación, o en caso de ser necesario antes de la apertura del mercado en la fecha del cierre de libro. Dicho aviso de oferta pública podrá omitir los datos que aún no puedan determinarse, sin embargo se incluirá en el citado aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. Un día hábil anterior a la fecha de registro y colocación se publicará a través del sistema EMISNET de la BMV el aviso de colocación con fines informativos que incluya las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de cierre de libro es el 29 de enero de 2015.

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

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y sus Subsidiarias y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver distribuyó 4,514,942 (cuatro millones quinientos catorce mil novecientos cuarenta y dos) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 6.02% (seis punto cero dos por ciento) del monto total emitido, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó 28,046,455 (veintiocho millones cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 37.39% (treinta y siete punto treinta y nueve por ciento) del monto total emitido; HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC distribuyó 9,726,741 (nueve millones setecientos veintiséis mil setecientos cuarenta y un) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 12.97% (doce punto noventa y siete por ciento) del monto total emitido y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México distribuyó 32,711,862 (treinta y dos millones setecientos once mil ochocientos sesenta y dos) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 43.62% (cuarenta y tres punto sesenta y dos por ciento) del monto total emitido.

En carácter de colíder, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. distribuyó 2,120,942 (dos millones ciento veinte mil novecientos cuarenta y dos) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan 2.8% (dos punto ocho por ciento) del monto total emitido.

Aproximadamente el 0.06% (cero punto cero seis por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, aproximadamente el 6.58% (seis punto cincuenta y ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; aproximadamente el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y aproximadamente el 0.46% (cero punto cuarenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

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

## V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

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

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
<b>Total de Recursos de la Oferta</b>	\$7,500,000,000	<b>100.00%</b>
(Todas las cifras en Ps. \$. Todos los montos incluyen IVA, con excepción del numeral 4 y 5)		
<b>Gastos Relacionados con la Oferta:</b>		
1. Intermediarios Colocadores	\$36,540,000	0.49%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer	Líder	\$9,135,000
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander	Líder	\$9,135,000
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	Líder	\$9,135,000
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Líder	\$9,135,000
2. Agente Estructurador y Asesor Financiero <sup>(1)</sup>	\$10,440,000	0.14%
3. Agencias Calificadoras <sup>(2)</sup>	\$870,000	0.01%
HR Ratings de México, S.A. de C.V. <sup>(2)</sup>	\$0	0.00%
Fitch México, S.A. de C.V. <sup>(2)</sup>	\$870,000	0.01%
4. Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores	\$3,150,763	0.04%
5. Estudio y Trámite ante CNBV <sup>(2)</sup>	\$9,123	0.00%
6. Listado en la BMV	\$704,811	0.01%
7. Depósito en Indeval	\$93	0.00%
8. Honorarios de los Asesores Legales <sup>(2)</sup>	\$6,786,000	0.09%
9. Honorarios del Representante Común CB	\$340,757	0.00%
10. Otros Gastos <sup>(2)</sup>	\$2,911,020	0.04%
Ramiro González Luna <sup>(2)</sup>	Fiscalista	\$580,000
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. <sup>(2)</sup>	Auditor	\$493,000
Data Room <sup>(2)</sup>	Otros	\$92,800
Roadshow y otros <sup>(2)</sup>	Otros	\$1,740,000
<b>Recursos Netos de los Gastos Relacionados con la Oferta</b>	<b>\$7,438,261,776</b>	<b>99.18%</b>

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

(2) El monto a pagar a las Agencias Calificadoras, a los Asesores Legales y otros gastos se dividieron en dos partes iguales y tanto la reapertura de la emisión FUNO 13 como la emisión FUNO 15 realizadas al amparo del Programa cubrirán una parte de dichos gastos.

Tipo de cambio UDIs al 4 de febrero de 2015 (publicado por Banxico) de 5.283438

Tipo de cambio USD al 29 de enero de 2015 (publicado en el DOF) de 14.6878

## VI. CAPITALIZACIÓN.

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos) considerando la emisión de que trata el presente suplemento, así como la Reapertura de la Emisión FUNO 13, cuyos Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, serán emitidos simultáneamente con la presente Emisión:

- sobre una base real al 30 de septiembre de 2014;
- sobre una base proforma al 30 de septiembre de 2014 ajustada, para mostrar los prepagos de deuda realizados durante el último trimestre de 2014 (*Ver Sección. Acontecimientos Recientes*);
- sobre una base proforma al 30 de septiembre de 2014 ajustada, para dar efecto a la Reapertura de la Emisión FUNO 13 y la presente emisión por un monto de Ps. \$10,000,000,000.00.

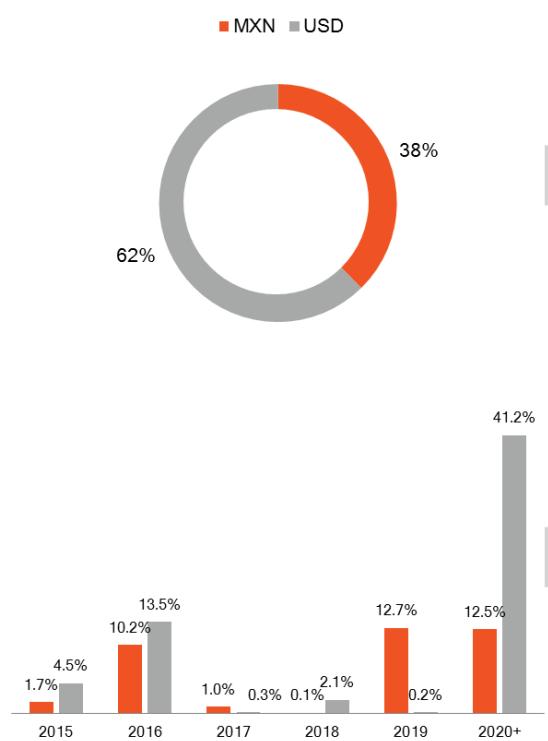
	Proforma al 30 de septiembre de 2014		
	Al 30 de septiembre de 2014	Después de Prepagos de Deuda	Después de la Oferta de las Emisiones
		Ps.(en miles)	Ps.(en miles)
Deuda Bancaria	12,893,679	11,187,874	11,187,874
Corto Plazo	2,171,780	1,595,016	1,595,016
Largo Plazo	10,721,899	9,592,858	9,592,858
Deuda Bursátil	22,043,702	22,043,702	32,043,702
Corto Plazo	0	0	0
Largo Plazo	22,043,702	22,043,702	32,043,702
Deuda Total	34,937,381	33,231,576	43,231,576
(-) Costos de la Transacción	-382,796	-382,796	-382,796
Deuda Neta de Costos <sup>(1)</sup>	34,554,585	32,848,780	42,848,780
Capital y Otros Pasivos	104,262,004	104,262,004	104,262,004
<b>Total de Capitalización</b>	<b>138,816,589</b>	<b>137,110,784</b>	<b>147,110,784</b>
CBFIs que forman parte del Patrimonio <sup>(2)</sup>	1,809,013,266	1,809,013,266	1,809,013,266

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

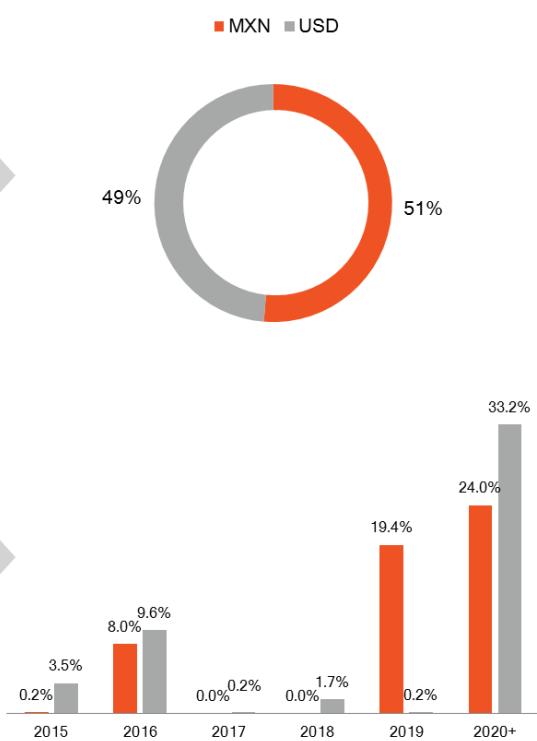
(2) Al 30 de septiembre de 2014, han sido emitidos 2,878,386,926 CBFIs y de ellos 1,809,013,266 se encontraban en circulación.

A continuación se muestra el perfil de la deuda proforma al 30 de septiembre de 2014:

**Perfil de vencimientos al 3T'14**

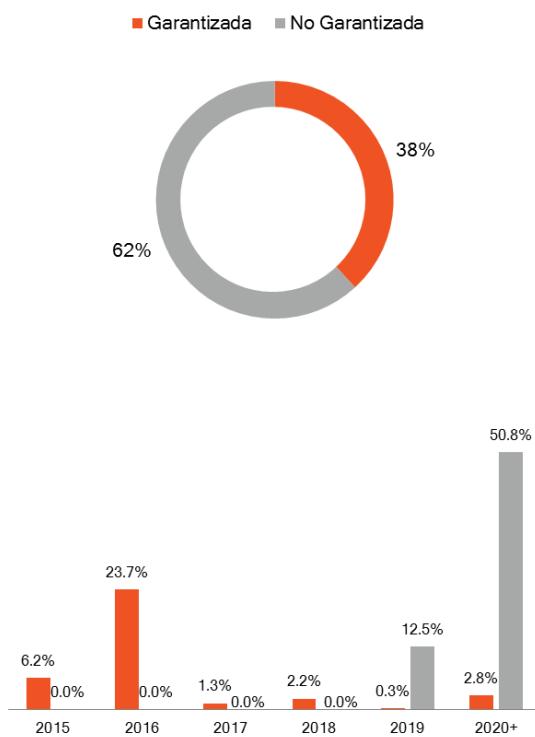


**Perfil de vencimientos proforma al 3T'14<sup>(1)</sup>**

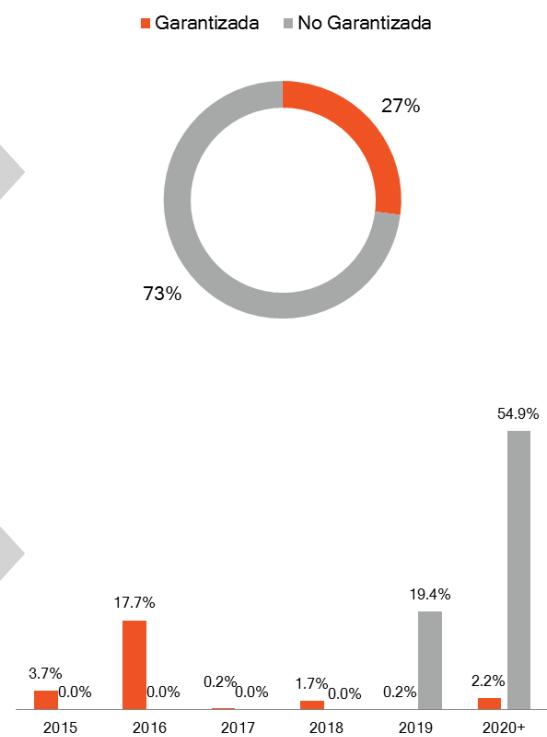


(1) La base proforma muestra los prepagos de deuda realizados durante el último trimestre de 2014 así como el efecto de la reapertura de la emisión FUNO 13 y a la emisión FUNO 15 por un monto de hasta Ps\$10,000 millones

Perfil de vencimientos al 3T'14

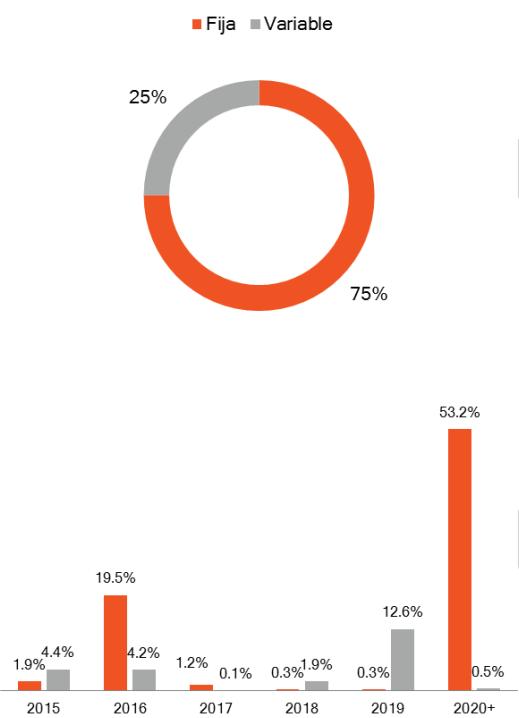


Perfil de vencimientos proforma al 3T'14<sup>(1)</sup>

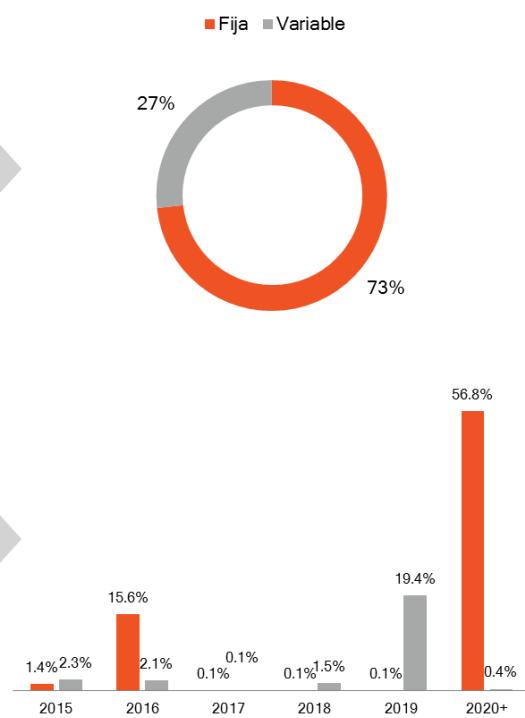


(1) La base proforma muestra los prepagos de deuda realizados durante el último trimestre de 2014 así como el efecto de la reapertura de la emisión FUNO 13 y a la emisión FUNO 15 por un monto de hasta Ps\$10,000 millones

Perfil de vencimientos al 3T'14



Perfil de vencimientos proforma al 3T'14<sup>(1)</sup>



(1) La base proforma muestra los prepagos de deuda realizados durante el último trimestre de 2014 así como el efecto de la reapertura de la emisión FUNO 13 y la emisión FUNO 15 por un monto de hasta Ps\$10,000 millones

## VII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

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

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

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

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

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

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

### VIII. OPCIÓN DE RECOMPRA POR CAMBIO DE CONTROL

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

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

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

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

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

Para los efectos de lo anterior,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **IX. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL FIDUCIARIO FRENTE A LOS TENEDORES**

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el Título que ampara la presente Emisión.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- e. Mediante el sistema “Fiduciario en Línea”, el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CB, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- f. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones Generales;
- g. Permitir el acceso al Representante Común CB, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

j. Divulgación y Entrega de Información.

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
- (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.
- (iii) Deberá entregar al Representante Común CB, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
- (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CB, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.

k. Grado y Prelación de Pago (*Pari Passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

l. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i)

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

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

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

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

(iv) *Límites a los financiamientos.*

- i. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan 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 del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. 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.

- ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
- iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. 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 del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- m. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.
- n. Existencia.
- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“Fibra”) y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones

que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.

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

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

En el caso que el Emisor determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, el Emisor pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier

impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Suplemento, así mismo, se encuentran referidas en el Título y en el clausulado del Fideicomiso.

Para efectos de lo anterior:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Periodo Mínimo de Inversión”: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

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

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

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

## X. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB

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

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

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

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

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

## XI. ASAMBLEAS DE TENEDORES CB

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

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

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

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

## XII. CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES

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

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

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pablo Peña Vázquez, Mariana González Córdova, Miguel Rizo Patrón y Erik Carlberg Smith, de Execution Finance, como asesor financiero y agente estructurador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se incorporan por referencia al presente Suplemento (i) el reporte anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013; (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 28 de abril de 2014 y 23 de octubre de 2014, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet:

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

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

## XVI. ACONTECIMIENTOS RECENTES

Parte de la información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual del Fideicomiso presentado ante la BMV el 28 de abril de 2014 y el Reporte Trimestral del Emisor correspondiente al tercer trimestre del 2014 presentado ante la BMV el 23 de octubre de 2014, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y del Emisor en la dirección [www.fibra-uno.com](http://www.fibra-uno.com).

### Diversificación Sectorial.

Al 30 de septiembre de 2014, Fibra Uno presentaba una diversificación sectorial en términos de operaciones, contratos y clientes, tal y como se muestra a continuación:

Métrica Operativa	Comercial		Industrial		Oficinas		FUNO (#)
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	
✓ No. de Operaciones	270	61.4%	101	23.0%	69	15.7%	440
✓ No. de Contratos	3,838	84.4%	372	8.2%	339	7.5%	4,549
✓ GLA (m <sup>2</sup> )	2,104,386	36.4%	3,118,383	54.0%	555,902	9.6%	5,778,672
✓ Renta Fija Anualizada	3,513,548	49.5%	2,260,212	31.8%	1,329,805	18.7%	7,103,566

### Top Ten de Arrendatarios al 3T'14

10 Principales Clientes			
Giro	% GLA	Giro	% RFA
Autoservicio	12.1%	Autoservicio	11.9%
Bancaria	3.4%	Bancaria	4.6%
Educativo	3.0%	Bancaria	4.1%
Bienes de Consumo	2.2%	Entretenimiento	2.2%
Bancaria	2.1%	Hospedaje	1.5%
Logística	2.0%	Bienes de Consumo	1.5%
Autoservicio	1.9%	Logística	1.3%
Entretenimiento	1.8%	Bienes de Consumo	1.1%
Bienes de Consumo	1.5%	Educativa	1.0%
Educativo	1.4%	Bienes de Consumo	1.0%
<b>Total</b>	<b>31.4% Total</b>		<b>30.3%</b>

### Mercado Atractivo

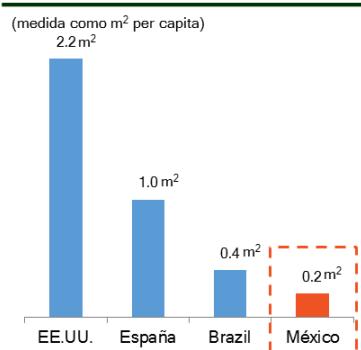
El mercado de bienes raíces en México presenta oportunidades interesantes derivado de los siguientes factores:

- Baja densidad en el sector comercial

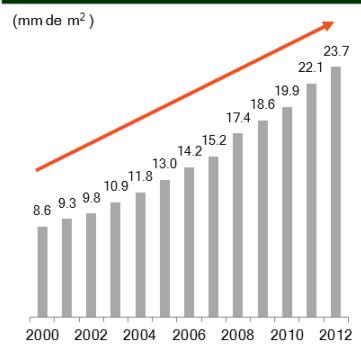
- Mano de obra atractiva
- Demanda esperada en el sector de oficinas

## Mercado y perspectivas económicas

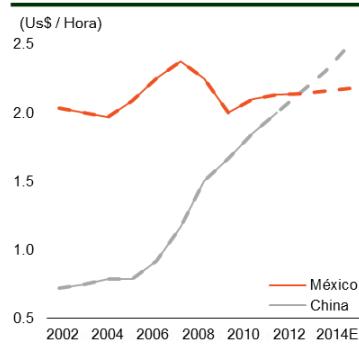
### Baja densidad en sector comercial



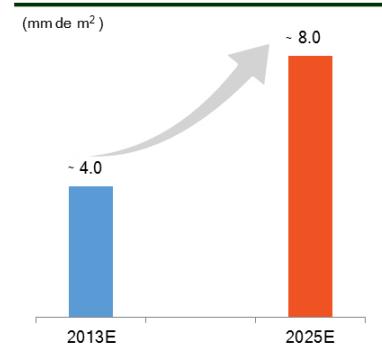
Área de ventas comerciales ha incrementado a un TACC de 8.8%



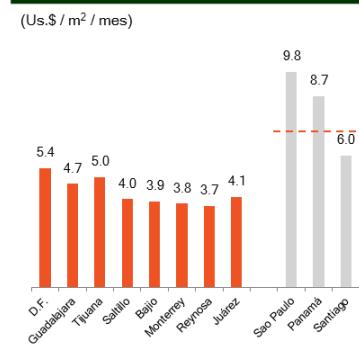
### Mano de obra atractiva



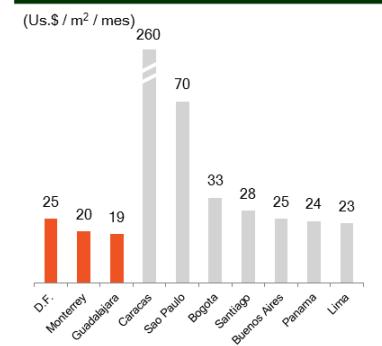
### Demanda esperada en sector oficinas<sup>(1)</sup>



### Renta promedio del espacio de oficinas (Tipo A)



### Renta promedio del espacio de oficinas (Tipo A)



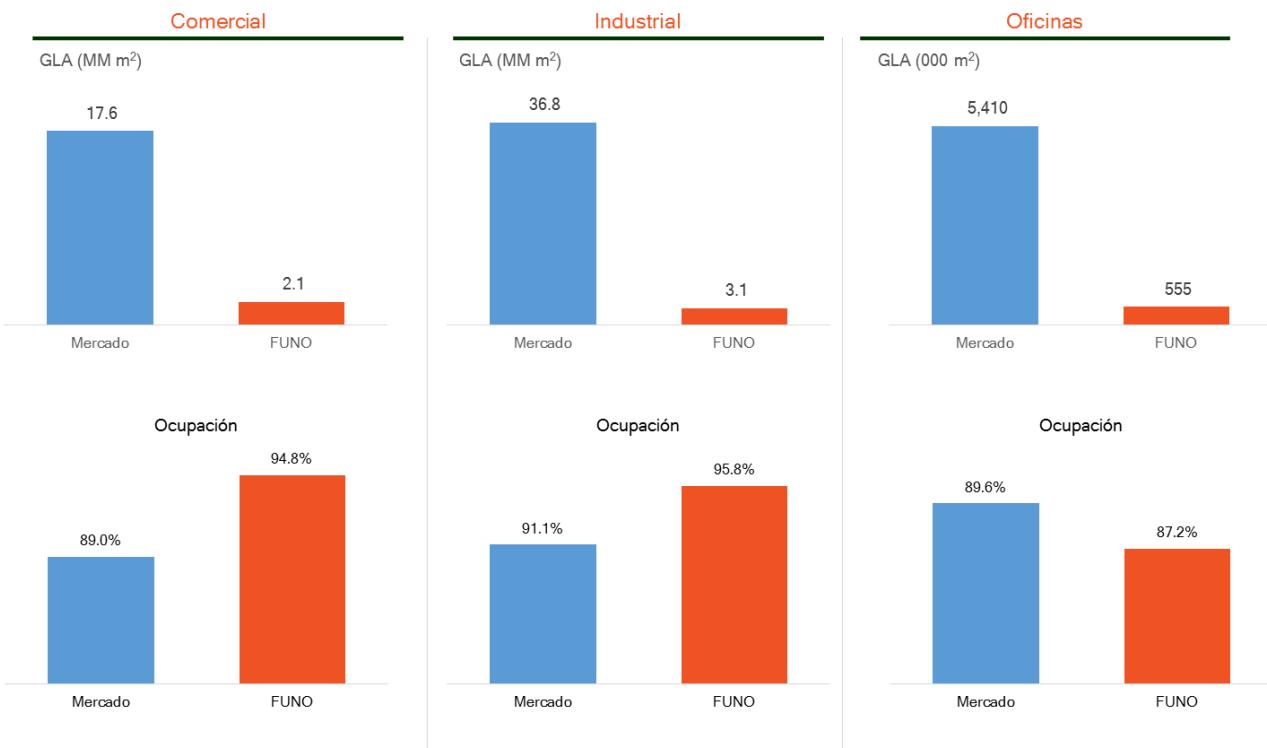
Fuentes: CBRE 3Q2013, JLL 2Q 2013, ANTAD 2013, Euromonitor.

(1) Sofec.

Esta información no fue revisada por algún experto independiente.

Gráficas construidas con datos publicados de la sección de mercado de la presentación disponible en [http://en.fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/11/FUNO\\_Investor\\_Day\\_NY.pdf](http://en.fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/11/FUNO_Investor_Day_NY.pdf)

## Mercado y perspectivas económicas



Fuentes: CBRE Market Insight 2013, CBRE Market View 2014, CBRE Industrial Insight 2013, CBRE Office Insight 2013.  
Gráficas construidas con datos publicados de la sección de mercado de la presentación disponible en [http://en.fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/11/FUNO\\_Investor\\_Day\\_NY.pdf](http://en.fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/11/FUNO_Investor_Day_NY.pdf)  
GLA y ocupación de FUNO al 3T'14.

### Adquisiciones Recientes

#### *Cartera Utah*

FUNO anunció el 20 de enero de 2015 la compra de una propiedad de oficinas en la Ciudad de México. El edificio cuenta con una ubicación “Premium” al estar ubicado en el corredor Reforma-Lomas. Tiene un área bruta rentable de 16,348 m<sup>2</sup> con una ocupación de 100%. Esta propiedad generará USD \$6 millones de ingreso neto operativo en 2015. El precio de compra pactado es de USD \$67.9 millones pagaderos 100% en efectivo. El inmueble no tiene deuda.

Esta adquisición está sujeta a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

#### *Cartera Oregon*

Fibra Uno anunció el 8 de enero de 2015 que firmó la compra de tres centros comerciales estabilizados y consolidados en la Ciudad de México que totalizan un área bruta rentable de 32,786 m<sup>2</sup>, con una ocupación de 99%. Estos centros comerciales se encuentran en zonas densamente pobladas y con alto dinamismo comercial. Se espera que estas propiedades generen Ps. 110.9 millones de ingreso neto operativo anual. El precio pactado por estos centros

comerciales es de Ps. 1,305.9 millones que incluyen aproximadamente Ps. 400 millones de deuda. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finiquitar la venta de los activos, de lo contrario Fibra Uno liquidará la deuda al momento de adquirir los inmuebles. En todo momento, la intención de Fibra Uno es que estos activos sean agregados a su portafolio libres de deuda. La operación se pagará con CBFIs y podría incluir un componente de efectivo (en caso de que Fibra Uno liquide la deuda). Cabe mencionar que existe una cláusula en el acuerdo bajo la cual el precio de adquisición puede modificarse si el ingreso neto operativo de estas propiedades cambia dentro del período de cierre de la transacción.

Esta adquisición está sujeta a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

#### *Cartera Florida*

Fibra Uno anunció el 7 de enero que firmó la compra una propiedad de oficinas en la Ciudad de México. Se trata de un edificio de oficinas ubicado en el corredor de Insurgentes, cuenta con 21,755 m<sup>2</sup> de área bruta rentable y una ocupación de 100%. Fibra Uno considera que este edificio es un ícono en la zona por su ubicación y diseño. Este inmueble genera Ps. 57.2 millones de ingreso operativo neto anual. El precio pactado para adquirir esta propiedad es de Ps. 640.1 millones pagaderos 100% en efectivo. La propiedad no tiene deuda.

Esta adquisición está sujeta a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

#### *Cartera Masaryk 111*

Fibra Uno está en proceso para adquirir la propiedad denominada "Corporativo Masaryk 111", que forma parte del portafolio R-15, por un monto de Ps. \$1,484.3 millones. Este edificio de oficinas se encuentra en la Avenida Presidente Masaryk, en el corazón del corredor de negocios y comercial más exclusivo de México, por lo que goza de una ubicación extraordinaria. Siendo este corredor de los más demandados y con menor potencial de nuevo desarrollo dadas las restricciones existentes para el desarrollo de este tipo de edificios. Esta operación está en proceso y requiere la aprobación por parte de COFECE.

La propiedad cuenta con una ocupación de 100% al tercer trimestre de 2014, con una GLA para oficinas de aproximadamente 24,428 metros cuadrados y 1,850 metros cuadrados de GLA para uso comercial.

#### *Cartera Samara*

Fibra Uno adquirió el Inmueble denominado Samara, icónica propiedad ubicada en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas Santa Fe.

La operación se llevó a cabo por un precio de Ps. \$5,581 millones. El pago de ésta adquisición se hizo asumiendo Ps. \$1,232 millones de deuda y el resto en CBFIs. La ocupación al tercer trimestre de 2014 del inmueble es del 96% en su conjunto, con 97% en el área comercial y 95% en oficinas. Adicionalmente, Samara cuenta con un hotel de 290 habitaciones rentado al

100%. Samara cuenta con un GLA comercial de 29,213 metros cuadrados, oficinas por 89,376 metros cuadrados y hotel de 25,254 metros cuadrados. Estimamos que esta cartera generará un ingreso neto operativo de Ps. \$460 millones.

#### *Cartera Kansas*

Con fecha 1º de diciembre de 2014, se firmó la compra de un portafolio consistente en 19 propiedades por un precio total de Ps. \$10,500 millones. Esta adquisición se encuentra únicamente sujeta a la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica. El portafolio se divide en 10 centros comerciales estabilizados que incluyen cinco terrenos adyacentes para futuras ampliaciones, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para desarrollo futuro.

El portafolio cuenta con 10 centros comerciales estabilizados con un GLA total de 297,064 m<sup>2</sup>, una ocupación de 92%, y presencia en siete estados de la República Mexicana. Estos inmuebles serán adquiridos a un Cap Rate de 8.52% y estimamos que estos centros comerciales generarán un ingreso operativo neto anual de Ps. \$742 millones. Además, como parte de estos inmuebles, se adquieren terrenos adyacentes a los centros comerciales para expansiones inmediatas en cinco de estas propiedades, que totalizan un área de 165,081 m<sup>2</sup>, por un precio total de Ps. \$557 millones. Estimamos que el GLA adicional en estos centros comerciales sería de 85,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Adicionalmente, el portafolio cuenta con dos centros comerciales en proceso de estabilización con un GLA total de 46,286 m<sup>2</sup>. El precio de compra fue de Ps. \$903 millones. Estimamos que estas propiedades tienen un potencial ingreso neto operativo de Ps. \$90 millones una vez que el proceso de estabilización concluya y estén integrados a nuestra plataforma operativa y administrativa.

Por último, se adquieren siete terrenos que totalizan 719,814 m<sup>2</sup>, ubicados en seis estados de la República Mexicana que habían sido adquiridos por la parte vendedora con la idea de desarrollarlos en un futuro cercano, por lo que contemplamos analizar y tomar una decisión al respecto. El precio de compra de los terrenos se acordó en Ps. \$336 millones.

#### *Cartera Indiana*

El 29 de octubre de 2014, Fibra Uno anunció la firma de un acuerdo para la compra de un Portafolio de 13 Planteles de educación superior, propiedad de la Universidad ICEL, por un monto de Ps. \$3,040 millones. El Portafolio de ICEL, cuenta con 13 planteles educativos, de los cuales, 11 están localizados en el área metropolitana de la Ciudad de México, 1 en la Ciudad de Cuernavaca y 1 en la ciudad de Guadalajara. El portafolio cuenta con 148,000 metros cuadrados de área rentable distribuida en los 13 planteles. Como parte de esta transacción, ICEL ha acordado firmar un contrato de arrendamiento con un plazo forzoso de 10 años. Estimamos que el ingreso neto operativo de esta cartera para los próximos 12 meses a partir de octubre de 2014 será de Ps. \$247 millones. El portafolio cuenta con una ocupación de 100% en dicho momento.

Como parte de la transacción, FUNO tiene el derecho a desarrollar sobre el excedente de terreno en los planteles a adquirir, con lo cual podremos tener ingresos adicionales. Asimismo, esta transacción nos permite crear sinergias con ICEL donde podremos ofrecerle espacios en arrendamiento dentro de nuestras propiedades, con lo que FUNO ha ganado a un inquilino

potencial adicional con amplias necesidades de crecimiento. Por último, la transacción prevé el derecho de preferencia donde FUNO pueda adquirir más planteles de ICEL. Sobre ICEL Universidad ICEL (International College For Experienced Learning), es una institución educativa particular que data de 1990, enfocada a una población con pocas oportunidades de acceso a educación media y superior creando un proyecto educativo alternativo. Universidad ICEL es la institución educativa de bajo costo más grande del país.

#### *Cartera P4*

El 1º de octubre de 2014, Fibra Uno anunció que llegó a un acuerdo para la compra de un portafolio de oficinas denominado Cartera P4, localizado en el Corredor Insurgentes, uno de los principales corredores de negocios de la Ciudad de México. Dos inmuebles de este portafolio son propiedad de Fibra Uno a partir del 1º de octubre de 2014 mientras el cierre definitivo de la adquisición de los dos inmuebles restantes se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones para cierre establecidas por Fibra Uno. La adquisición de los dos primeros inmuebles se cerró por un monto de Ps. \$280 millones. Estimamos que las propiedades generarán un ingreso operativo neto anual de aproximadamente Ps. \$24.3 millones. Estos inmuebles tienen un GLA de 11,675 m<sup>2</sup> con una ocupación del 98%. La adquisición de los dos inmuebles restantes se encuentra sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones estipuladas por Fibra Uno y se espera puedan cumplirse durante el 2015.

#### **Financiamientos y Perfil Crediticio**

##### *Líneas de créditos comprometidas*

Al tercer trimestre de 2014, Fibra Uno contaba con líneas de crédito bancarias quirografarias comprometidas y disponibles por Ps. \$7,055 millones.

##### *Prepagos de Deuda*

Durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2014, la compañía ha realizado el prepago de algunos créditos que vencían en el corto plazo por un monto total de Ps. \$1,705,805 miles (considerando el saldo al 30 de septiembre de 2014 de los créditos prepagados).

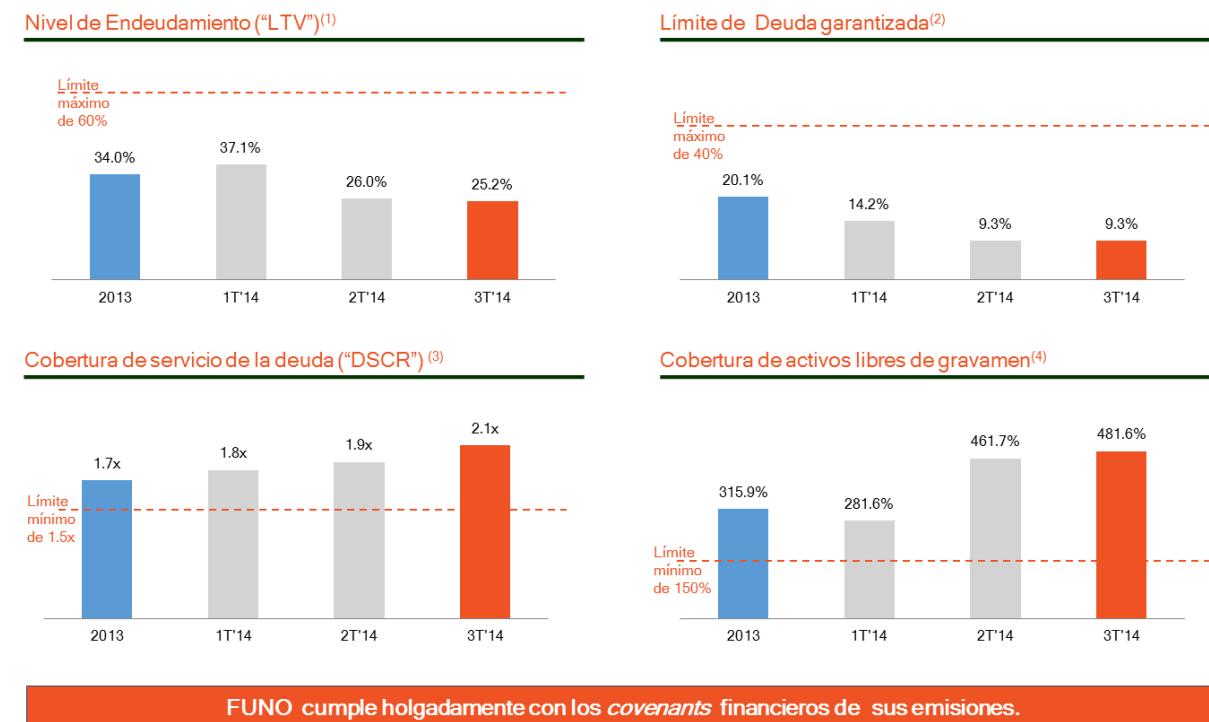
Al 30 de septiembre de 2014, el saldo de la deuda bruta total ascendía a Ps. \$34,937,381 miles, con los prepagos previamente mencionados, el saldo de la deuda proforma bruta al 30 de septiembre de 2014 es de Ps. \$33,231,576 miles.

A continuación se presenta el detalle de los créditos que tuvieron algún prepago parcial o total, cuyo saldo del monto pagado se presenta al 30 de septiembre de 2014:

- Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de septiembre de 2014 el importe por pagar en dólares ascendía a 18.6 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos ascendía a \$2,081 millones. La compañía realizó un prepago del importe en pesos por Ps. \$667 millones.

- Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de septiembre de 2014, el importe a pagar en dólares ascendía a 101.4 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos ascendía a Ps. \$36 millones. La porción en pesos fue liquidada en su totalidad y se liquidó un importe en dólares por 46 millones, equivalentes a Ps. \$617 millones.
- Crédito simple con Banamex. Al 30 de septiembre de 2014 el importe por pagar en dólares ascendía a 13.3 millones de dólares y el importe por pagar en pesos ascendía a Ps. \$327.4 millones. La compañía realizó un prepago del importe pesos por Ps. \$162 millones.
- Crédito simple con Inbursa. Al 30 de septiembre de 2014, el crédito contaba con un saldo de Ps. \$224 millones. Este crédito fue liquidado en su totalidad.

A lo largo del 2014, Fibra Uno ha mantenido un sólido perfil crediticio, como se muestra en la siguiente gráfica:



(1) LTV = Deuda bruta / Activos totales

(2) Límite de Deuda Garantizada = Deuda garantizada / Activos totales

(3) DSCR = EBITDA / Servicio de la deuda (medido por los últimos 12 meses y excluyendo pagos anticipados de deuda)

(4) Cobertura de activos libres de gravamen = Activos libres de gravamen / Deuda no garantizada

Gráficas construidas con datos publicados en los siguientes reportes pág. 11 [http://fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/10/Q3\\_14\\_final\\_esp%C3%B3n.pdf](http://fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/10/Q3_14_final_esp%C3%B3n.pdf) [http://fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/07/Q2\\_14\\_final\\_esp%C3%B3n.pdf](http://fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/07/Q2_14_final_esp%C3%B3n.pdf) Pág. 4 <http://fibra-uno.com/wp-content/uploads/2014/05/Fibra-Uno-1T14-Esp-F.pdf>

## Resumen Asambleas de Tenedores 2014

- Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra FUNO11 (los “CBFIs”) celebrada el 4 de abril de 2014, se autorizó, entre otros, la adopción de un plan ejecutivo de compensaciones a favor de los empleados y funcionarios del F1

Administración, S.A. de C.V. y de F1 Management, S.C., que sustituye el esquema de incentivos aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 23 de abril de 2013.

- Mediante Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores de los CBFIs celebrada el 19 de mayo de 2014 se aprobaron diversos informes presentados por (i) el Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., (ii) el Comité Técnico del Fideicomiso (iii) el Comité de Prácticas del Fideicomiso, (iii) el Comité de Auditoría del Fideicomiso, (iv) el Comité de Nominaciones del Fideicomiso, asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social que corrió del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013 y las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas durante el ejercicio fiscal 2013; adicionalmente, se calificó la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico y la idoneidad para permanecer en dichos cargos; y se autorizó, entre otros, la separación del señor Cosme Alberto Torrado Martínez como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y se ratificó en sus cargos a los demás miembros del Comité Técnico, incluyendo a los miembros independientes.
- Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs celebrada el 10 de diciembre de 2014 se autorizó modificación del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1401, con el objeto de ajustar su clausulado a la reforma a la Ley del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de enero de 2014, así como a las modificaciones a la Circular Única de Emisoras publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014. Para tales efectos, se facultó al Comité Técnico para que, a efecto de dar cumplimiento a lo acordado en la Resolución Primera anterior, convenga con las autoridades competentes las modificaciones al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1401 que resulten aplicables, y en consecuencia elabore y protocolice el Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso.

Mediante oficio número 153/4977/2015 de fecha 16 de enero de 2015 la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores con motivo de los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 10 de diciembre de 2014. Una vez que el Comité Técnico del Fideicomiso autorice el proyecto de convenio modificadorio del Fideicomiso, llevaremos a cabo la formalización de la modificación al Fideicomiso comentada y pondremos a disposición de nuestros inversionistas el texto de la compulsa respectiva al Fideicomiso.

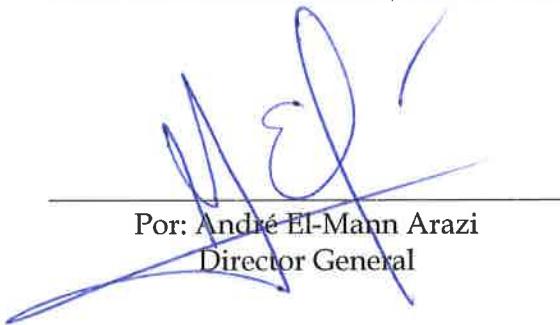
## XVII. PERSONAS RESPONSABLES

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 suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

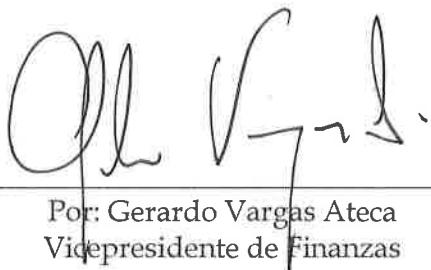


Por: André El-Mann Arazi  
Director General

**F1 Management, S.C.**

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

F1 Management, S.C.



---

Por: Gerardo Vargas Ateca  
Vicepresidente de Finanzas

**F1 Management, S.C.**

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

F1 Management, S.C.

Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla  
Director Jurídico

### **Intermediario Colocador**

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

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

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



Por: Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Representante Legal



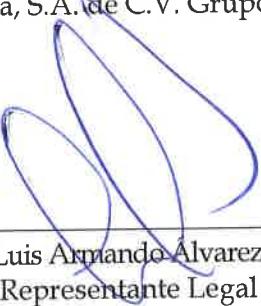
Por: Ángel Espinosa García  
Representante Legal

### **Intermediario Colocador**

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

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

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



---

Por: Luis Armando Alvarez Ruiz  
Representante Legal

### **Intermediario Colocador**

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

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

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

Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez  
Representante Legal



Por: Santiago Cerrilla Ysita  
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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

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

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



Por: Mauricio Rebolledo Fernández  
Representante Legal



Por: Luis Adolfo Rodríguez Malangón  
Representante Legal

**Fiduciario**

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

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,  
como fiduciario del Fideicomiso F1401.



Nombre: Gerardo Andrés Sainz González  
Cargo: Delegado Fiduciario

## **El Representante Común CB**

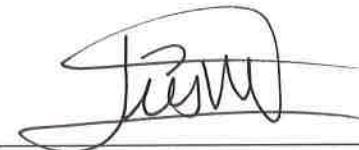
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o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

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: Luis Felipe Mendoza Cárdenas

Cargo: Delegado Fiduciario

**El Licenciado en Derecho**

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

Holland & Knight México, S.C.



Nombre: Guillermo Uribe Lara

Cargo: Socio

**XVIII. ANEXOS.**

## **Anexo 1**

Título que ampara la Emisión

**TÍTULO  
QUE AMPARA  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

FUNO 15

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

Ampara 75,000,000 (setenta y cinco millones)  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS  
POR UN MONTO TOTAL DE  
\$7,500,000,000.00 (siete mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

México, Distrito Federal, a 4 de febrero de 2015.

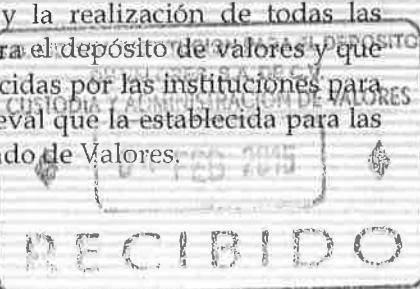
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Emisor” o la “Emisora”), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el “Fideicomiso”), se obliga a pagar \$7,500,000,000.00 (siete mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más los intereses que en su caso se generen por la emisión de 75,000,000 (setenta y cinco millones) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores.

La inscripción de los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 19 de diciembre de 2013, e inscritos en el mencionado registro bajo el número 2679-4.15-2013-016-04.

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización de la asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los “CBFIs”) de fecha 5 de noviembre de 2013.

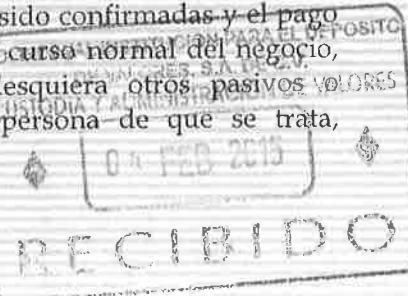
El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el “Indeval”), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido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



Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevarán a cabo en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, de conformidad con lo previsto en el presente Título.

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

- a. Activos Totales: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- d. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Décima Novena del presente Título.
- e. Certificados Bursátiles Fiduciarios: significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- f. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos VOLVERES CONTADAS AL TIEMPO DE RECIBO DEPOSITO



- g. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- h. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- i. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- j. Día Habil: Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- k. Disposiciones Generales: significan las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- l. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- m. Dólares o Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- n. Emisión: significa la cuarta emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- o. Fecha de Emisión: significa la fecha que se indica en la sección Cuarta del presente Título.
- p. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Segunda del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Habil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Habil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.
- q. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Sexta del presente Título.

S.D. INICIAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO  
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE VALORES

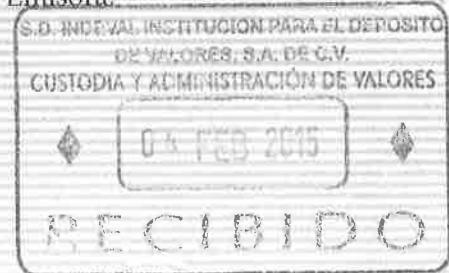


- r. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- s. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- t. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- u. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
  - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
  - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
  - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
  - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
  - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- v. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- w. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- x. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- y. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- z. Monto de Intereses: significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- aa. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal pagadero en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- bb. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su

RECIBIDO

equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión, en el entendido que el monto en circulación de las emisiones al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.

- cc. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.
- dd. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.
- ee. Principal: significa el valor nominal de todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión.
- ff. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por un monto de \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de certificados bursátiles fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013 e inscrito en el RNV bajo el número 2679-4.15-2013-016.
- gg. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.
- hh. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), quién será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.
- ii. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- jj. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
- kk. Título: significa el presente título de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- ll. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.



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

nn. **Unidades de Inversión:** Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDA. Monto de la Emisión.** El monto de la Emisión amparada en el presente Título es de \$7,500,000,000.00 (siete mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 75,000,000 (setenta y cinco millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

**CUARTA. Fecha de Emisión.** La Fecha de Emisión del presente Título es el 4 de febrero de 2015.

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

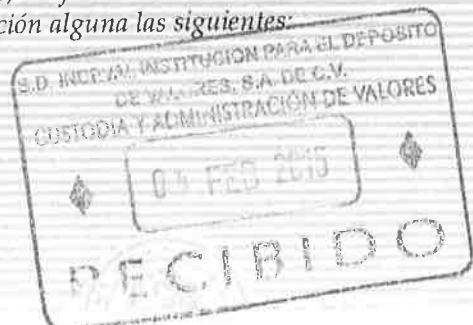
**SEXTA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión.** La vigencia de la presente Emisión será de 3,822 días, por lo que su fecha de vencimiento será el 23 de julio de 2025 (la “Fecha de Vencimiento”).

**SÉPTIMA. Destino de los Recursos.** Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título, serán destinados para llevar a cabo asuntos corporativos generales.

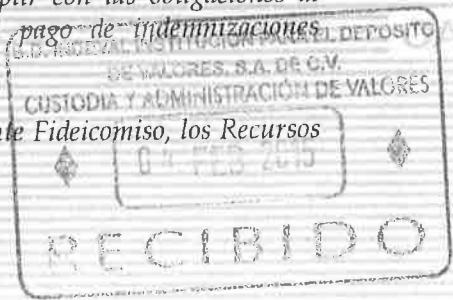
**OCTAVA. Fines del Fideicomiso.** A continuación se transcriben los fines del Fideicomiso:

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

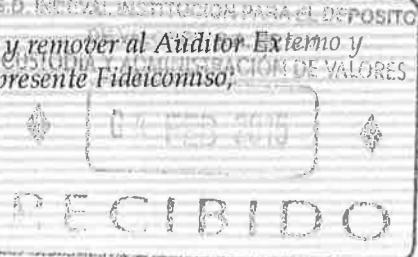
*El Fiduciario para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso realizará, entre otras las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:*



- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados;
- d. En atención a lo señalado en los incisos a. b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en 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 así lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- i. Recibir y aplicar de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;



- j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- k. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- l. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;
- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso;
- o. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- p. Llevar acabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- r. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- s. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prorroga o renovación;
- t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;
- u. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;



- v. *Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*
- w. *Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;*
- x. *Preparar y proveer toda información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;*
- y. *Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada para el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;*
- z. *En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;*
- aa. *Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;*
- bb. *Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
- cc. *Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;*
- dd. *Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgara poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgara poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, nómas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las*



*obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Clausula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*

- ee. *Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;*
- ff. *Realizar previa instrucción del Comité Técnico a en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;*
- 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 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 contrato de extinción total del Fideicomiso;*

- mm.* Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- nn.* Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- oo.* En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;
- pp.* Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity." para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y
- qq.* Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor) una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933 vigente (el "Securities Act."), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act al menos de que el Fideicomiso este sujeto a, y cumpla con las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act."), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con y cumpla con la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act."

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

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;



- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso;
- i. Con los recursos que se obtengan de emisiones futuras;
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente sección; y
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

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

**DÉCIMA PRIMERA. Intereses.** De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección Décima Segunda del presente Título, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 6.99% (seis punto noventa y nueve por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que el Emisor determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta Emisión, en este caso el Emisor pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los Certificados Bursátiles Fiduciarios generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo ó retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e integral a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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

Periodo de Intereses	Inicio del Período de Intereses	Fin del Período de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Período de Intereses	RECIBIDO
1	4-Feb-15	5-Ago-15	182	OAK- SAFETY OAK- INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE VALORES OAK- RECIBIDO

2	5-Ago-15	3-Feb-16	182
3	3-Feb-16	3-Ago-16	182
4	3-Ago-16	1-Feb-17	182
5	1-Feb-17	2-Ago-17	182
6	2-Ago-17	31-Ene-18	182
7	31-Ene-18	1-Ago-18	182
8	1-Ago-18	30-Ene-19	182
9	30-Ene-19	31-Jul-19	182
10	31-Jul-19	29-Ene-20	182
11	29-Ene-20	29-Jul-20	182
12	29-Jul-20	27-Ene-21	182
13	27-Ene-21	28-Jul-21	182
14	28-Jul-21	26-Ene-22	182
15	26-Ene-22	27-Jul-22	182
16	27-Jul-22	25-Ene-23	182
17	25-Ene-23	26-Jul-23	182
18	26-Jul-23	24-Ene-24	182
19	24-Ene-24	24-Jul-24	182
20	24-Jul-24	22-Ene-25	182
21	22-Ene-25	23-Jul-25	182

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

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

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

pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F., y en la misma moneda que la suma Principal.

OAK-

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

SAFETY OAK TREE SAFETY

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

OAK-

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

OAK-

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

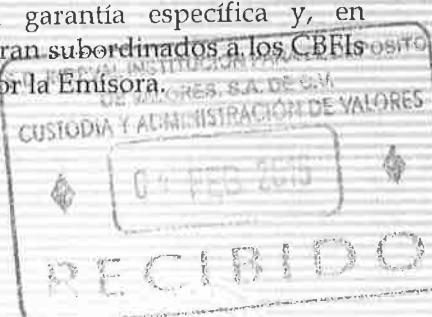
SAFETY OAK-TREE SAFETY

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

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

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

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



**DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria.** La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, considerando lo siguiente:

- (i) Si la amortización anticipada se realiza antes del 4 de febrero de 2024 (es decir el noveno aniversario), la misma se efectuará al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

La Emisora pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (1) el 100% (cien por ciento) de la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (2) la suma del valor presente del pago de Principal y cada uno de los pagos pendientes de intereses de conformidad con el calendario de pagos que se incluye en el presente Título, al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono (según se define más adelante), (i) en el caso del Principal, en base al número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de períodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de períodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

- (ii) Si la amortización anticipada se realiza a partir del 4 de febrero de 2024 (noveno aniversario) en una Fecha de Pago de Intereses, se efectuará al valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

En caso que la Emisora decida llevar a cabo el pago de la amortización anticipada en una fecha distinta a una Fecha de Pago de Intereses señalada en el calendario que se incluye en el presente Título, el pago de los intereses ordinarios se llevará a cabo conforme a lo siguiente: la Emisora deberá efectuar el pago de los intereses ordinarios que correspondan al total del Monto de Intereses relativos al Último Período de Intereses en el que se realice dicha amortización anticipada; exceptuando el caso en el cual el pago de la amortización anticipada se efectúe durante el Último Período de Intereses, en cuyo caso el Emisor deberá efectuar exclusivamente el pago de los

intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

(iii) En caso de que la Emisora decidiere amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo anterior, publicará, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el aviso respectivo a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV) en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes". Dicho aviso contendrá la fecha en que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto que deberá pagarse derivado de la amortización anticipada, calculado de conformidad con lo señalado en los párrafos precedentes, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; presentando de igual manera este aviso bajo los mismos términos, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen).

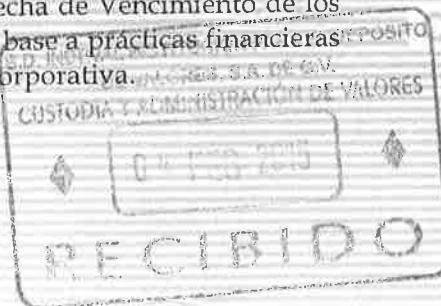
La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México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

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el importe de la amortización anticipada más los intereses que corresponda conforme lo indicado anteriormente respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

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

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



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

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

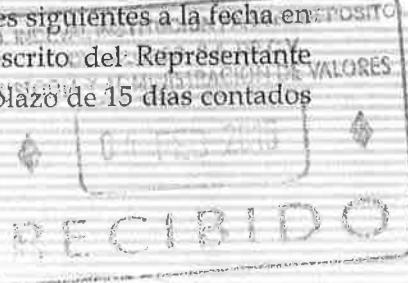
**"Cotizaciones de los Bancos Independientes"** significa, en relación con cada Banco Independiente y la fecha de amortización anticipada, el promedio, determinado por la Emisora de la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente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

**"Racional de la opción de prepago"**. La política de apalancamiento de Fibra Uno es tener un nivel de endeudamiento (*loan to value*) objetivo alrededor del 35% y mantener líneas de crédito comprometidas en todo momento. La opción de prepago permite a Fibra Uno cumplir con su política de apalancamiento, brindándole la flexibilidad adecuada para acudir al mercado en condiciones favorables y poder mitigar riesgos de mercados adversos.

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

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

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleve a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados



a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

El derecho de los Tenedores de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier

aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

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

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

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

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

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

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

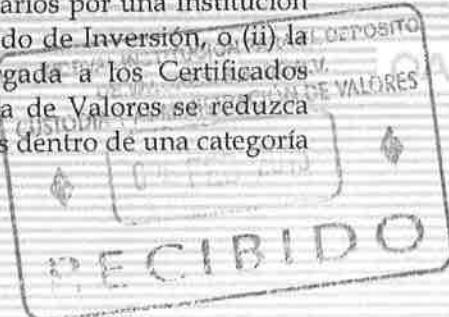
Para los efectos de lo anterior,

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de los CBs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.

c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los

CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales).

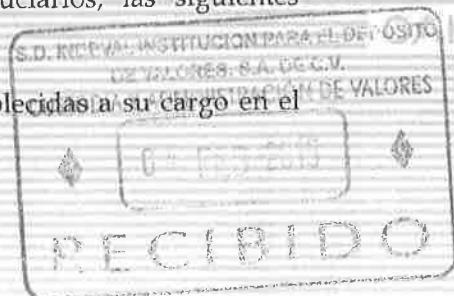
- d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.
- e) Ni la emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación.
- f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.
- g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

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

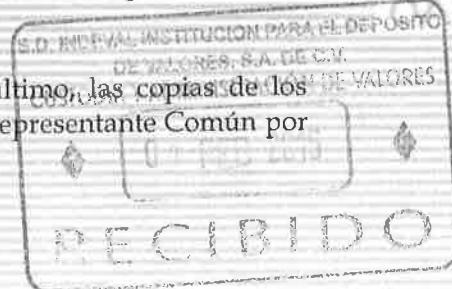
Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;



- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- g. Convocar y presidir las asambleas de tenedores y ejecutar sus decisiones;
- h. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- i. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- j. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;
- k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- l. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- m. En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;



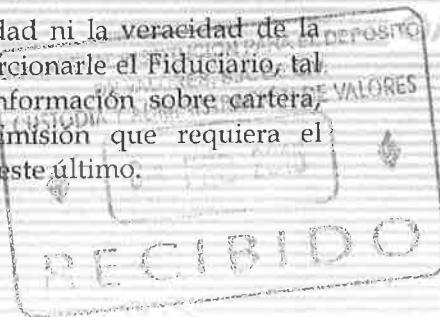
- o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- p. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- q. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- r. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- s. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

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

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una asamblea de tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y al presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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



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

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

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



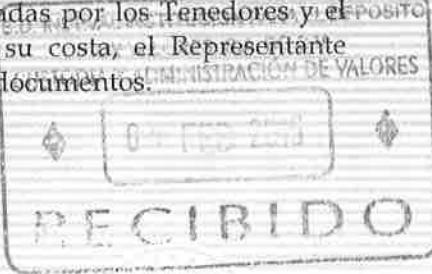
f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:

- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
- iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme a este Título.

g) Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Tenedores que acrediten Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

h) Para concurrir en las asambleas de tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de tenedores, por lo menos el Día Habil anterior a la fecha en que la asamblea de tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.

i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

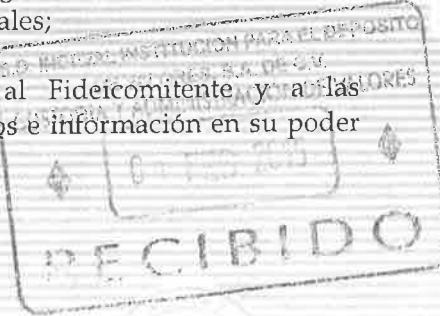


- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan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

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

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

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



derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;

h. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;

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

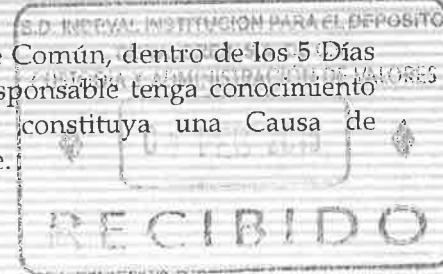
j. Divulgación y Entrega de Información.

(i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

(ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.

(iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.

(iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.



k. Grado y Prelación de Pago (*Pari Passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

l. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

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

pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

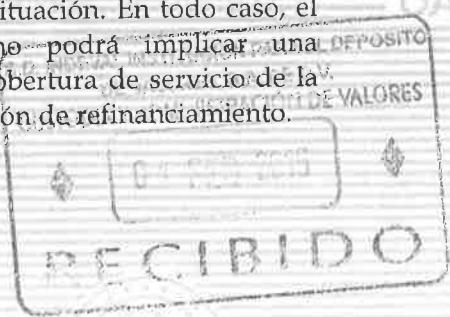
- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos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

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

considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) *Límites a los financiamientos.*

- i. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan 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 del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. 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.
- ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
- iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. 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 del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.



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

n. Existencia.

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

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

p. Seguros. Deberá contratar con compañías de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.

q. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados

Bursátiles Fiduciarios, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.

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

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

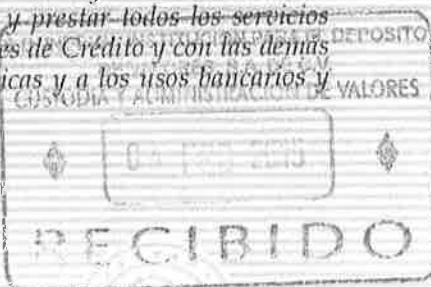
En el caso que el Emisor determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, el Emisor pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título, así mismo, se encuentran referidas en el clausulado del Fideicomiso.\*

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

"Objeto Social. La sociedad tiene por objeto:

- (1) la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles;



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

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

- (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2014, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses;
- (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.;
- (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y
- (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

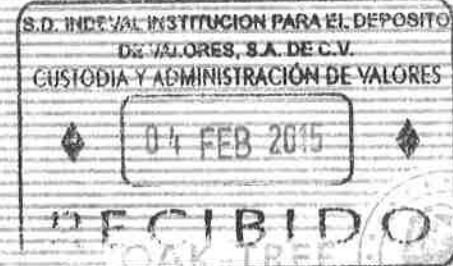
**VIGÉSIMA SÉPTIMA. Renuncia de Derechos.** La demora u omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores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

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

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

México, D. F., a 4 de febrero de 2015.

[El resto de la página intencionalmente en blanco]



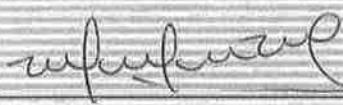
SAFETY

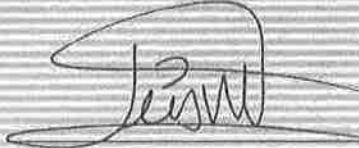
**Fiduciario:**

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

Ror: Alonso Rojas Dingler  
Delegado Fiduciario

**Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:**  
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
(anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)

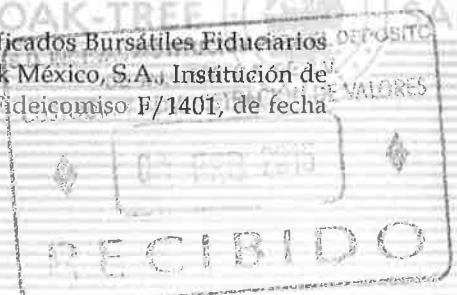
  
Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegado Fiduciario

  
Por: Luis Felipe Mendoza Cárdenas  
Delegado Fiduciario

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

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

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 15 emitido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1401, de fecha 10 de enero de 2011.



## **Anexo 2**

Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920  
México T 81 8399 9100 F 81 8399 9158

Bvd. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 3  
México, D.F. 11950  
T 55 5202 6555 F 55 5202 7302

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

23 de enero de 2015

Estimado Gerardo Vargas

**La presente Carta Calificación sustituye a la otorgada el pasado 14 de enero de 2015.**

**Re: Asignación de la Calificación a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles con Clave de Pizarra FUNO 15**

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

- Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 15, por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 3,822 días, equivalentes a aproximadamente 10 años 6 meses, que será emitida en Pesos Moneda Nacional, a tasa fija, de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1401, a efectuarse al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre del 2013, con una vigencia de 5 años, por un monto de hasta \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El monto de esta emisión en conjunto con el de la reapertura de la emisión FUNO 13 que se pretende emitir simultáneamente, no excederá de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N)

La definición de la calificación es la siguiente:

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

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

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- ‘Metodología de Calificación de Empresas No Financieras’, publicado en agosto 29, 2013.
- ‘Metodología de Calificaciones Nacionales’, publicado en diciembre 13, 2013.

Reporte relacionado:

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

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

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

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

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

Fitch busca continuamente mejorar sus metodologías y criterios de calificación y actualiza periódicamente en su sitio web las descripciones de sus criterios y metodologías para los títulos valor de un determinado tipo. Los criterios y la metodología utilizada para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento que se toma la acción de calificación, que para las calificaciones públicas es la fecha del comentario de acción de calificación

M  
n

correspondiente. Cada comentario de acción de calificación incluye información sobre los criterios y la metodología utilizada para llegar a la calificación indicada, que pueden diferir de los criterios generales y metodología para el tipo de título valor aplicable publicado en el sitio web en un momento dado. Por esta razón, se debe consultar siempre el comentario de la acción de calificación aplicable, para la información más precisa, sobre la base de cualquier calificación pública determinada.

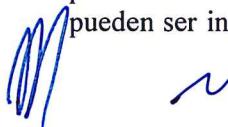
Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch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

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

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

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

Es importante que usted puntualmente nos proporcione toda la información que puede ser factual para las calificaciones, para que nuestras calificaciones sigan siendo adecuadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Rating Watch debido a cambios en,



adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

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

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

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

Atentamente,

Fitch



---

Alberto Moreno Arnáiz  
Director Senior



---

Gilberto González Ureña  
Director Asociado

## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

---

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

### FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La calificación refleja la sólida posición de mercado de la compañía como líder y primera Fibra en México. La calificación incorpora el tamaño y amplia diversificación del portafolio en propiedades de uso industrial, comercial y de oficina, alto valor de franquicia, buena calidad crediticia de los inquilinos, altos niveles de ocupación, indicadores crediticios adecuados para la calificación, flexibilidad financiera soportada en el amplio acceso a mercados de capital y la creciente cartera de activos no gravados o dados en garantía. Estas fortalezas se ven contrarrestadas por su estructura administrada de manera externa y su agresiva estrategia de crecimiento; que en un futuro pudiera repercutir en la adquisición de activos de menor calidad en comparación a los que se encuentran hoy en día en su portafolio.

#### Sólida Posición de Mercado:

La calificación refleja la sólida posición de mercado de la compañía como líder y primera Fibra en México. Al 22 de diciembre de 2014, en términos de capitalización de mercado, FUNO representó el 46.3% del mercado de fibras en México. La calificación también considera la trayectoria en el sector inmobiliario mexicano de los accionistas fundadores y consejeros (grupo de control). Ellos cuentan con más de 30 años de experiencia en la adquisición, desarrollo, renta y operación de diversos tipos de bienes raíces en México, incluyendo industriales, comerciales, de oficinas y proyectos de uso mixto.

#### Diversificación del Modelo de Negocio:

La empresa cuenta con un portafolio altamente diversificado en sectores, regiones e inquilinos. Al 30 de septiembre de 2014, FUNO posee y opera una cartera amplia y diversificada de metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). Fitch espera que la SBA crezca durante el segundo semestre de 2014 mediante adquisiciones hasta un total de 6.1 millones de metros cuadrados al cierre del ejercicio. Fitch estima que los Ingresos Fijos Anualizados de FUNO sobre una base pro-forma, después de tomar en cuenta las adquisiciones de 2014, estarán divididos por segmentos de la siguiente manera: 52.9% del segmento comercial, 31.6% del segmento industrial y 15.5% del segmento de oficinas. Los ingresos de la compañía se concentran en la Ciudad de México y Estado de México con 27.3% y 26.3%, respectivamente; otros estados contribuyen con un 10% o menos. La compañía cuenta con presencia en 31 estados del país.

#### Alta Calidad y Diversificación de Inquilinos:

La adquisición a finales de 2013 de Mexican Retail Properties (MRP) que consiste en 49 propiedades le permitió a FUNO tener una de las bases más diversificadas y de alta calidad de inquilinos en México. Walmart de México y Centroamérica (que incluye formatos de Wal-Mart, Bodega Aurrerá, Superama, Sams Club, Suburbia, etc) se posicionó como el inquilino más importante para FUNO en términos de renta anualizada, al representar aproximadamente el 11.9% de las rentas. En conjunto los 9 inquilinos más importantes después de WALMEX representarían menos del 18.3% de los ingresos anuales. Fitch estima que aproximadamente el 30% de las rentas de FUNO provendrá de empresas de alta calidad crediticia. Adicionalmente, más de 70% de los ingresos provienen de inquilinos que individualmente contribuyen menos de



1% de los ingresos anuales. Esta diversificación protege a los flujos de efectivo de debilidades económicas regionales, así como del riesgo crediticio a nivel de inquilino.

#### Alta Ocupación y Rentas con Tarifas Competitivas:

La estrategia de FUNO está enfocada a tener precios de renta por metro cuadrado por debajo de la media del mercado para asegurar que las propiedades de su cartera se mantengan competitivas y con altas tasas de ocupación, aún en épocas de desaceleración económica. Fitch estima que la renta mensual por metro cuadrado promedio durante 2014 en el segmento industrial, comercial y de oficinas será de MXN60, MXN150 y MXN240, respectivamente. Esta estrategia le permite a la empresa tener altos niveles de ocupación. Fitch estima que la ocupación de los segmentos industrial, comercial y de oficinas no será inferior al 94%, 93% y 84%, respectivamente, de la SBA total incluyendo proyectos en desarrollo, con una ocupación total del portafolio por encima de 90.0% para los años siguientes. La ocupación histórica del portafolio ha sido de 94.6%, 95.1% y 97.2% al 30 de septiembre de 2014, cierres de año 2013 y 2012, respectivamente. Los vencimientos anuales de arrendamientos están bien escalonados: 4.0% en 2014, 12.0% en 2015, 13.5% en 2016, 24.4% en 17-18, 10.9% en 19-20, 6.5% en 21-22 y el resto en los años siguientes.

#### Sólidos Indicadores Crediticios:

Fitch espera que al cierre del ejercicio 2014 de manera pro-forma el apalancamiento neto será de alrededor de 2.0 veces (x) y en un rango de 4.0x-5.0x en los próximos 24 a 36 meses. El apalancamiento neto de FUNO ha disminuido a 2.0x a los últimos doce meses (UDM) al 30 de septiembre de 2014 desde 11.0x en el cierre de año 2013, reflejando los recursos disponibles en caja provenientes de la reciente emisión de CBFIs (*follow-on*). Fitch define el apalancamiento neto como deuda neta a EBITDA recurrente, incluyendo la estimación de Fitch de los dividendos recurrentes de inversiones en asociadas (joint ventures). El indicador de cobertura de cargos fijos se espera que sea de 2.3x al cierre de año 2014, comparado con 3.9x al cierre de año 2013. Se espera que esta razón de cobertura permanezca en el rango de 2.3x-3.3x en el futuro. Estos indicadores de cobertura son adecuados para la categoría de calificación. El indicador de cobertura de cargos fijos se calcula como EBITDA recurrente, incluyendo la estimación de Fitch de los dividendos recurrentes de inversiones en asociadas (joint ventures), menos Capex recurrentes, divididos por intereses totales incurridos y dividendos preferentes.

#### Transición a Estrategia de Financiamiento sin Garantías:

Las expectativas que tenía Fitch con respecto a la transición de la proporción de deuda garantizada y no garantizada no se cumplieron totalmente. Sin embargo, la compañía ejecutó exitosamente emisiones de deuda no garantizada en el mercado nacional e internacional. Estas emisiones le permitieron a la compañía convertir gran parte de su deuda garantizada con hipotecas a una estructura de financiamiento de deuda no garantizada. Esto dio lugar a una relación de deuda no garantizada a deuda total del 63% al cierre de septiembre 2014 desde un nivel de 40.8% al cierre del ejercicio 2013 y un nivel de 0% de deuda no garantizada que tenía la empresa al cierre del 2012; Fitch estimaba que este indicador se encontraría por arriba del 80%. Las expectativas revisadas de Fitch para los próximos 24-36 meses consideran que la deuda no garantizada se encuentre en un rango de 60-70% debido a que usualmente las adquisiciones de propiedades incorporan deuda hipotecaria.

#### Amplia Liquidez y Adecuado Perfil de Activos Libres de Garantías:

FUNO tiene amplia liquidez con un nivel de caja proyectada de MXN28,400 millones a cierre de año 2014 y cuenta con líneas de crédito comprometidas disponibles por MXN7,000 millones. La cobertura de activos libres de garantía de la deuda no garantizada (calculado utilizando una tasa



de capitalización estresada de 10.0% en los ingresos netos operativos - INO- no gravados proyectados del período 2014-2015) estará en un rango de 1.8x-2.8x. El indicador de la empresa de cobertura de activos libres de garantía de la deuda no garantizada (calculado utilizando el valor de mercado de las propiedades de inversión) estará en un rango de 3.4x-5.0x; estos valores se consideran adecuados para el nivel de calificación. Fitch estima que el portafolio de activos libres de gravámenes de la compañía en los siguientes 12-14 meses se ubique alrededor de 70% comparada al 75.5% que se encontraba al cierre del tercer trimestre del 2014. El perfil de activos de la compañía antes de realizar las emisiones de deuda no garantizada en el mercado doméstico e internacional mostraba alrededor de 35% de activos libres de gravamen.

#### Estructura Administrada de Manera Externa:

El equipo directivo de FUNO sigue mejorando la calidad de la cartera a través de la adquisición de activos de alta calidad con una excelente ubicación, inquilinos de alta calidad crediticia y altas tasas de ocupación. Fitch considera el enfoque de la administración en adquirir activos de calidad como un diferenciador clave entre FUNO y otros participantes del mercado, en conjunto con la experiencia de la alta dirección en el sector inmobiliario en México. Estas fortalezas se ven compensadas en cierta forma por su estructura administrada externamente con un esquema de diversas comisiones cobradas por la gestión y asesoramiento a la empresa. Algunas de las comisiones son las siguientes: (1) Comisión anual de asesoría del 0.5% del valor neto de los activos y (2) comisión por adquisición del 3% del valor de la propiedad en las adquisiciones de activos de propiedad de partes no relacionadas, (3) el 2% de las rentas mensuales al administrador de arrendamiento y (4) cuota del 1% sobre las rentas mensuales al Administrador.

#### Agresiva Estrategia de Crecimiento:

Incorporada en la calificación se encuentra la agresiva estrategia de crecimiento de la compañía que en un futuro pudiera derivar en la adquisición de activos de menor calidad en comparación a los que se encuentran hoy en día en su portafolio. Aunque en el pasado la compañía ha logrado adquirir propiedades de buena calidad a un precio adecuado, esta capacidad podría verse afectada en el futuro, si es que la empresa sigue creciendo al ritmo acelerado que ha mostrado recientemente. En opinión de Fitch estos esfuerzos de expansión a través de adquisiciones podrían presionar los precios de las propiedades en el mercado. Por su parte, el mercado mexicano está sumamente pulverizado por lo que presenta atractivos prospectos de crecimiento y oportunidades de consolidación.

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

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

- Incremento en el indicador de deuda garantizada/deuda total.
  - Expectativa de Fitch de pago de dividendos mayor al 80% del Flujo ajustado generado por las Operaciones.
  - Expectativa de Fitch de un apalancamiento neto sostenido por encima de 5.0x por varios trimestres consecutivos (el apalancamiento neto a septiembre 30, 2014 fue de 2.0x).
  - Expectativa de Fitch de indicador de cobertura de cargos fijos de manera sostenida por debajo de 2.0x por varios trimestres consecutivos (este indicador a septiembre 30, 2014 fue de 2.6x).
  - Expectativa de Fitch de una falta de liquidez de manera sostenida.
- Las calificaciones de FUNO están limitadas hacia arriba dado el nivel de calificación en escala nacional de 'AAA(mex)'.

 Las calificaciones actuales de FUNO son las siguientes:

- Calificación de Largo Plazo en Escala Nacional de ‘AAA(mex)’;
- Certificados Bursátiles FUNO 13 con vencimiento en 2019 de ‘AAA(mex)’;
- Certificados Bursátiles FUNO 13-2 con vencimiento en 2023 de ‘AAA(mex)’;
- Certificados Bursátiles FUNO 13U con vencimiento en 2028 de ‘AAA(mex)’;
- Issuer Default Rating (IDR) en Escala Global en Moneda Extranjera de ‘BBB’;
- IDR en Escala Global en Moneda Local de ‘BBB’;
- Notas Senior por USD600 millones con vencimiento en 2024 de ‘BBB’;
- Notas Senior por USD400 millones con vencimiento en 2044 de ‘BBB’.

 La Perspectiva es Estable  




México D.F. a 23 de enero de 2015

**Gerardo Vargas Ateca**

Director de Finanzas

F1 Management S.C.

Administrador del Fideicomiso F/1401

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de **HR AAA con perspectiva estable para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 15 del Fideicomiso F/1401 (Fibra Uno y/o FUNO y/o el Fideicomiso)** por la cantidad de hasta P\$10,000.0m (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en conjunto con los CBs correspondientes a la reapertura de la emisión con clave de pizarra FUNO 13, a un plazo de hasta 3,822 días equivalente a 10.5 años a una tasa fija por designar el día de colocación. Esta emisión se encuentra al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con carácter revolvente por la cantidad de hasta P\$25,000.0m (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión (UDIs), con vigencia de 5 años a partir de la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 9 de diciembre de 2013. En el entendido que el monto de esta emisión en conjunto con la reapertura de la emisión con clave de pizarra FUNO 13 que se emiten simultáneamente, no excederán de un monto total equivalente al monto disponible del Programa, que pretenden inscribir en el RNV para que sea objeto de oferta pública e intermediación en el mercado de valores y en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisiones de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

La calificación asignada de HR AAA significa que la emisión FUNO 15 se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

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

La calificación de la Emisión tiene como base el análisis de crédito realizado al Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México (ver "Calificación del Emisor" en el presente documento) al 3T14, así como de las proyecciones financieras realizadas el 18 de diciembre de 2014. Para mayor información ver "Principales Factores Considerados" en el presente documento o el reporte publicado en la página web [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com).

La asignación de la calificación se debe al proceso de reperfilamiento de la deuda total de FUNO durante los UDM, así como la capacidad de obtener recursos financieros vía ofertas públicas de CBFIs, lo cual le permitió presentar un DSCR de 2.0x al 3T14. Adicionalmente, FUNO ha sido capaz de mantener una sana diversificación en sus ingresos por tipo de inmueble durante los UDM: comercial (54.0%), industrial (27.5%) y oficinas (18.5%). Asimismo, el Fideicomiso cuenta con un equipo administrativo lo suficientemente robusto que les ha permitido seguir creciendo en términos de ingresos y manteniendo un alto nivel de factor de ocupación. Hay que mencionar que en los UDM el nivel de FLE ha sido menor al esperado, sin embargo esto se debe principalmente a que los resultados operativos fueron inferiores a lo esperado en nuestras proyecciones.

Las características de la reapertura de la Emisión FUNO 15 se resumen a continuación.

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

### Características de la Emisión FUNO 15

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios (CB's)
Clave de Pizarra	FUNO 15
Monto del Programa	P\$25,000.0m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con carácter revolvente.
Vigencia del Programa	5 años
Monto de la Emisión	Hasta P\$10,000.0m
Vigencia de la Emisión	Hasta 3,822 días equivalente a 10.5 años
Periodicidad de Pago de Intereses	182 días
Tasa de la Emisión	Tasa Fija
Amortización	El principal de los Certificados Bursátiles se pagará en un solo pago en la Fecha de Vencimiento.
Amortización Anticipada	La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir de la fecha en que ocurra el noveno aniversario de la Fecha de Emisión.
Garantía	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Los recursos netos que obtenga el Emisor se utilizarán para llevar a cabo asuntos corporativos generales.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

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

De acuerdo a cifras proforma, la Empresa planea liquidar deuda por alrededor de P\$1,700.0m durante el 4T14. Sin embargo, debido a la reapertura de FUNO 13 y la nueva Emisión FUNO 15 se estima que la deuda total PROFORMA de FUNO alcance niveles de P\$43,231.6m (vs. P\$34,554.6m al 3T14), representando un crecimiento de 25.1%. Considerando un monto máximo aproximado de P\$4,100.0m para la reapertura, se estima que la vida promedio de la deuda cierre en 9.7 años (vs. 9.7 años al 3T14). De igual forma, es importante mencionar que la deuda total PROFORMA en dólares pasará a representar 49.0% (vs. 62.0% al 3T14), representando una mejora con relación al cierre del 3T14.

Adicionalmente, esta nueva deuda será para futuras adquisiciones, las cuales ya estaban contempladas en las proyecciones de HR Ratings realizadas el 18 de diciembre de 2014, lo cual está en línea con lo que se esperaba en ese momento. Asimismo, se espera que el año 2019 sea el que se vea mayormente impactado debido al vencimiento de FUNO 13. Con base en las proyecciones de HR Ratings se estima que el Fideicomiso genere un flujo libre de efectivo para el 2019 de P\$10,091.6m y este en la obligación de liquidar un servicio de la deuda por P\$6,454.0m brindando niveles de DSCR de 1.6x, por lo tanto el monto máximo de la nueva deuda que puede ser emitida a través de la reapertura de FUNO 13 sería de aproximadamente el 41.0%, esperando que el servicio de la deuda incrementara a niveles de P\$10,554.0m dándonos niveles de DSCR de 1.0x.

### Principales Factores Considerados

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. (Fibra Uno y/o FUNO y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario). El Fideicomiso inició operaciones el 18 de marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano. Al cierre del 3T14 FUNO posee una cartera de 5,778,672m<sup>2</sup> de superficie bruta arrendable (SBA) (vs. 3,248,495m<sup>2</sup> al 3T13), compuesta de 440 unidades de tipo comercial, industrial, uso mixto y de oficinas (vs. 319 unidades al 3T13).

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras de la Empresa en donde se evaluaron las métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y uno de estrés. Las proyecciones realizadas abarcan desde el 4T14 al 4T23. A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

Supuestos y Resultados: (m)	Escenario Base										Escenario de Estrés			
	2012	2013	2014P	2015P	2016P	2017P	2018P	2014P	2015P	2016P	2017P	2018P		
Ingresos por Rentas	1,373	3,667	7,086	9,889	11,555	13,237	14,215	7,071	9,595	11,010	12,582	13,459		
Ingresos por Mtto	181	237	652	566	700	862	930	650	543	662	820	884		
NOI	1,274	3,268	6,323	8,608	10,009	11,455	12,312	6,310	8,348	9,529	10,877	11,644		
EBITDA	1,066	2,940	5,037	7,763	9,030	10,332	11,137	5,025	7,517	8,574	9,782	10,502		
FLE	581	306	5,321	10,067	8,999	10,040	10,001	5,160	10,074	8,695	10,172	10,561		
Margen EBITDA	68.7%	75.3%	65.1%	74.3%	73.7%	73.3%	73.5%	65.1%	74.1%	73.5%	73.0%	73.2%		
Margen de NOI	82.0%	83.7%	81.7%	82.3%	81.7%	81.2%	81.3%	81.7%	82.3%	81.6%	81.2%	81.2%		
Cobertura de Obligaciones Totales	1.0	0.8	0.4	0.7	0.6	0.9	1.0	0.4	1.8	0.9	2.7	2.5		
DSCR (EBITDA)	5.2	2.1	0.6	2.0	1.0	2.7	2.8	0.6	1.8	0.9	2.7	2.8		
DSCR (FLE)	(12.2)	0.4	0.7	2.8	1.0	2.7	2.5	0.6	2.4	1.0	2.9	2.9		
Cobertura de Intereses	8.1	22.1	3.3	3.8	2.9	2.7	2.8	3.1	2.7	2.6	2.8	3.1		
NOI / Intereses Pagados	6.9	4.3	3.4	5.2	4.3	4.0	4.1	3.3	4.0	3.9	4.1	4.3		
Propiedades de Inversión	29,853	88,906	111,097	153,955	158,950	159,939	160,306	112,030	160,733	167,227	171,513	176,990		
Distribuciones por CBFI	905	2,490	4,350	6,589	7,039	7,142	7,353	3,041	0	0	90	544		
Distribuciones Obligatorias por CBFI*	608	946	191	0	0	575	1,513	191	0	0	0	544		
Deuda Total	8,925	34,302	34,342	44,338	49,394	50,146	49,372	34,341	44,031	44,218	43,547	42,890		
Deuda Neta	6,077	32,214	12,866	42,947	48,366	48,823	48,136	12,814	42,726	43,102	40,041	37,750		
LTV	26.4%	33.9%	24.1%	27.1%	29.4%	29.7%	29.2%	23.9%	25.9%	25.1%	23.8%	22.6%		
Deuda Neta / FLE	(11.6)	105.4	2.4	4.3	5.4	4.9	4.8	2.6	5.7	5.0	4.1	3.6		
Deuda Neta / EBITDA	6.4	11.0	2.6	5.5	5.4	4.7	4.3	2.5	5.7	5.0	4.0	3.4		

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 4T14.

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

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

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

- Capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés.** El FLE acumulado de 2014 a 2023 es de P\$99,583.5m, en comparación con un nivel de FLE de P\$96,711.6m en el escenario base. Lo anterior nos habla de la capacidad de generación de FLE si FUNO sólo repartiera las distribuciones que está obligada por ley. Con base en lo anterior, se estima un DSCR Acumulado de 1.40x bajo el escenario de estrés (vs. 1.18x en el escenario base).
- Diversificación de los ingresos por tipo de activo.** Al cierre del 3T14 la cartera de inmuebles que componen el Fideicomiso presenta una sana diversificación de ingresos representando 54.0% las propiedades comerciales (vs. 50.1% al 3T13), 27.5% las propiedades industriales (vs. 36.1% al 3T13) y 18.5% las oficinas (vs. 13.8% al 3T13).
- Acelerado ritmo de adquisiciones durante los UDM al 3T14.** El acelerado ritmo de crecimiento representa un riesgo en términos de operación y migración de inmuebles, considerando que cerró con una SBA de 5,778,672m<sup>2</sup> al 3T14 (vs. 3,248,485m<sup>2</sup> al 3T13), representando un crecimiento de 77.9%, mientras en términos de propiedades cerraron en 440 propiedades (vs. 319 propiedades al 3T13), representando un crecimiento de 37.9%.
- Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo.** El personal directivo presenta una experiencia superior a 100 años en la administración y operación de inmuebles en el mercado mexicano, respaldado por un Comité Técnico con más de 450 años de experiencia acumulada.
- Sana diversificación entre la superficie bruta arrendable de los distintos tipos de inmueble al 3T14.** Esto es resultado de que el Fideicomiso incorpora diversos tipos de inmuebles, representando las propiedades industriales el 54.0% de la SBA al 3T14, las propiedades comerciales el 36.4% y las oficinas el 9.6% (vs. 57.9%, 32.9% y 9.2% al 3T13), lo cual vuelve más defensivo al Fideicomiso ante escenarios de estrés económico.
- Sólido factor de ocupación cerrando en niveles de 94.6% al 3T14 (vs. 94.0% al 3T13).** El factor de ocupación se ha mantenido en niveles sólidos, gracias a la incorporación de nuevos inmuebles con elevados factores de ocupación, además de contar con un proceso de administración y promoción eficiente de los inmuebles del Fideicomiso.

Desde la última acción de calificación de FUNO se realizó el anuncio sobre la adquisición del Portafolio Florida por P\$640.1m el 7 de enero de 2015. Esta operación corresponde a un conjunto de oficinas localizado en el corredor de Insurgentes en la Ciudad de México. Dicha propiedad cuenta con una SBA por 21,755m<sup>2</sup> y una ocupación del 100.0% generando un ingreso operativo neto anual de P\$57.2m. Esta transacción se encuentra sujeta a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

Asimismo, el 8 de enero de 2015 se anunció el acuerdo por adquirir el Portafolio Oregon por P\$1,305.9m. Este portafolio incluye tres centros comerciales en la Ciudad de México conformando una SBA de 32,786m<sup>2</sup> y una ocupación de 99.0%, esperando que generen un ingreso operativo neto anual de P\$110.6m. Esta transacción incluye P\$400.0m de deuda perteneciente a las propiedades, la cual puede ser pagada por la parte vendedora antes de la venta de los activos o en caso

contrario, FUNO la liquidará al momento de la compra. Dicha operación se pagará con CBFIs teniendo la opción de incluir una parte en efectivo, en caso de que el Fideicomiso liquide la deuda. La compra se encuentra sujeta a la aprobación por parte de la COFECE. Con las adquisiciones de estos dos portafolios se esperaría un crecimiento del portafolio del Fideicomiso de 0.9% en términos de SBA y 0.9% en términos de propiedades, con relación al 3T14.

Durante los UDM al 3T14 Fibra Uno ha continuado realizando diversas adquisiciones, creciendo 77.9% en términos de SBA y 37.9% en términos de propiedades, incluyendo inmuebles de tipo industrial, comercial, así como oficinas. Entre las distintas adquisiciones realizadas se encuentran las siguientes transacciones: Portafolio Apolo y Vermont, Portafolio Colorado, Portafolio Samara, Portafolio California, Portafolio R-15, entre otros. Asimismo, el Fideicomiso ha seguido desarrollando distintas propiedades que actualmente se encuentran en construcción, siendo estas 14 y representando una SBA de 1,162,249m<sup>2</sup> que implicaría un crecimiento de 20.1% con relación a la SBA al cierre del 3T14. HR Ratings considera que el acelerado ritmo de crecimiento puede llevar a que Fibra Uno comience a adquirir unidades más caras que resulten ser menos rentables, por ende impactando el desempeño del Fideicomiso. Asimismo, un acelerado ritmo de crecimiento podría complicar la administración de los inmuebles por parte de FUNO, en caso de que la capacidad de inmuebles bajo administración sea superada.

Debido al crecimiento que ha seguido presentando Fibra Uno en términos de adquisiciones y propiedades en desarrollo, FUNO ha buscado ampliar sus herramientas de fondeo para fondear su plan de crecimiento y llevar a cabo un reperfilamiento de los pasivos bancarios que han asumido en transacciones anteriores. Con base en lo anterior, desde el 3T13 a la fecha se han colocado certificados bursátiles por P\$8,500.0m en el mercado mexicano (FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U), mientras en Estados Unidos de América (EUA) se colocaron US\$1,000.0m vía una emisión a 10 años (US\$600.0m) y otra emisión a 30 años (US\$400.0m). Adicionalmente se llevó a cabo una nueva oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) el 20 de junio de 2014 por un monto total de P\$32,816.4m. Con todo lo anterior, el Fideicomiso ha sido capaz de seguir creciendo y ampliando su portafolio de inmuebles. Hay que mencionar que Fibra Uno en los UDM amplió sus líneas de crédito comprometidas hasta por P\$7,055.0m (vs. P\$5,100.0m al 3T13), para llevar a cabo futuras posibles adquisiciones, así como para cumplir con las métricas establecidas por parte de la CNBV.

Gracias a la emisión de los CEBURS en el mercado mexicano y en EUA, en conjunto con la nueva oferta pública de CBFIs, Fibra Uno ha llevado a cabo un reperfilamiento de su deuda total. Al cierre del 3T14 la deuda total presenta una vida promedio de 9.7 años, mientras que el 93.7% (vs. 92.9% al 3T13) de la deuda total es de largo plazo y el 6.3% (vs. 7.1% al 3T13) de corto plazo. Esto representa una mejora para el perfil de la deuda total de FUNO, debido a que la vida de los inmuebles es de largo plazo, sin embargo algunos de estos presentaban vencimientos de deuda a plazos de mediano plazo.

En 2014 la CNBV emitió una nueva regulación para las FIBRAs con relación a métricas que evalúan el nivel de apalancamiento, así como el índice de cobertura del servicio de la deuda. Se definieron límites sobre los distintos indicadores, sin que el apalancamiento sea mayor a 50.0% y el servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x. Al cierre del 3T14 FUNO cumple con ambas métricas, presentando una razón de apalancamiento de 25.2% y un nivel de servicio de deuda de 4.4x.

Al cierre del 3T14 la SBA por tipo de inmueble se ha mantenido muy similar, representando los inmuebles industriales el 54.0%, los inmuebles comerciales el 36.4% y las oficinas el 9.6%. Con relación a los ingresos, los comerciales representan el 54.0% (vs. 50.1% al 3T13), los inmuebles de tipo industrial el 27.5% (vs. 36.1% al 3T13) y las oficinas el 18.5% (vs. 13.8% al 3T13). La mejora en la participación de los ingresos de las oficinas se debe a una mayor adquisición de este tipo de inmuebles en los UDM, mientras que las rentas para inmuebles de tipo industrial han presentado una caída. Al cierre del 3T14 el factor de ocupación de las distintas propiedades de Fibra Uno se ha mantenido en niveles muy similares al año pasado, cerrando en 94.6% al 3T14 (vs. 94.0% al 3T13). Esta situación ha sido producto de un mejor nivel de ocupación en oficinas, así como una estabilización en propiedades comerciales y una caída en propiedades industriales. Lo anterior ha tenido como consecuencia una mejora en la generación de ingresos durante los UDM, presentando un crecimiento de 109.7% al 3T14. HR Ratings estará atento al factor de ocupación de las nuevas adquisiciones, así como el desempeño de los inmuebles existentes, para evaluar el éxito de la operación FUNO con base en el factor de ocupación presentado.

Con relación al nivel de distribuciones realizadas hacia los fideicomitentes, podemos observar un crecimiento por encima de lo histórico, cerrando en niveles de P\$3,665.0m al 3T14 (vs. P\$2,015.8m al 3T13). Lo anterior tuvo como consecuencia presiones sobre el nivel de flujo libre de efectivo generado. Sin embargo hay que mencionar que este monto distribuido ha sido superior a lo que Fibra Uno debe repartir por ley hacia los fideicomitentes, por lo que el cálculo del FLE elimina las distribuciones por encima de las de tipo obligatorias. De acuerdo con lo anterior el nivel de FLE cerró en niveles de P\$3,931.4m

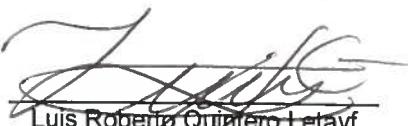
# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

al 3T14 (vs. P\$1,336.6m al 3T13), representando un crecimiento de 194.1% en los UDM. Esto nos habla de la capacidad que posee el Fideicomiso para generar FLE en caso de que se limite a entregar el monto que le exige la ley. Es importante señalar que FUNO ha dejado claro que en ningún momento el nivel de distribuciones impactará la operación del Fideicomiso, por lo que en caso de que exista un desempeño menor al esperado, las distribuciones pueden ser revisadas para no afectar los planes de expansión del portafolio de propiedades de inversión.

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

Atentamente,



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

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

### Anexos – Escenario Base

FUNO (Base) Balance General (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014P**	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	9M13	9M14	
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,895</b>	<b>33,797</b>	<b>101,330</b>	<b>142,615</b>	<b>163,548</b>	<b>167,780</b>	<b>168,978</b>	<b>169,163</b>	<b>169,666</b>	<b>169,455</b>	<b>169,543</b>	<b>170,046</b>	<b>172,804</b>	<b>61,327</b>	<b>130,817</b>	
Activo Circulante	805	3,785	6,700	26,415	3,675	3,123	3,505	3,490	4,035	3,841	3,946	4,373	7,039	17,808	29,325	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	257	361	1,364	21,476	1,391	1,028	1,323	1,236	1,621	1,301	1,274	1,576	4,069	6,453	525	
Inversiones Temporales	0	1,687	724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,371	24,408	
Rentas por cobrar	69	159	732	1,041	1,670	1,603	2,055	2,172	2,338	2,464	2,566	2,721	2,894	342	1,343	
Impuestos por Recuperar	472	1,548	3,736	3,821	538	211	51	6	0	0	0	0	0	1,195	2,962	
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	0	11	326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pagos Anticipados	7	19	18	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	225	0	
Activos no-Circulantes	11,090	30,012	94,630	116,200	159,873	164,667	165,472	165,674	165,631	165,514	165,527	165,675	165,766	49,719	109,491	
Anticipos para la Adquisición de Propiedades de Inversión	0	0	1,208	270	295	310	377	458	557	677	823	1,001	1,216	2,139	200	
Inversión en Derechos Fiduciarios	0	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,341	0	
Propiedades de Inversión	11,090	29,853	88,905	111,097	153,955	158,950	159,939	160,306	160,306	160,306	160,306	160,306	160,306	48,240	104,385	
Plataforma Tecnológica	0	0	2,434	2,286	2,174	2,067	1,966	1,869	1,778	1,690	1,607	1,529	1,454	0	2,315	
Inversión en Asociadas	0	0	2,032	2,607	3,490	3,340	3,190	3,040	2,990	2,940	2,899	2,840	2,790	0	2,591	
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,102</b>	<b>9,772</b>	<b>43,116</b>	<b>39,221</b>	<b>45,717</b>	<b>50,258</b>	<b>51,010</b>	<b>50,236</b>	<b>49,490</b>	<b>47,278</b>	<b>43,804</b>	<b>40,278</b>	<b>37,890</b>	<b>15,440</b>	<b>38,748</b>	
Pasivo Circulante	245	1,281	15,352	5,480	7,417	1,240	1,307	3,775	15,245	14,881	4,526	3,059	294	1,778	5,795	
Pasivo con Costo	21	670	7,032	2,171	6,638	945	1,812	3,481	14,950	14,587	4,232	2,765	0	569	2,172	
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	71	1,237	1,257	515	0	0	0	0	0	0	0	0	224	1,571	
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	12	50	61	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	16	175	
Otros sin Costo	171	491	7,022	1,877	120	120	120	120	120	120	120	120	120	2,663	1,877	
Acreedores por Adquisición de Inmuebles	171	468	6,950	1,840	82	82	82	82	82	82	82	82	82	0	2,846	1,840
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	0	23	72	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	23	37	
Pasivos no-Circulantes	856	8,498	27,763	32,740	38,300	49,019	49,704	46,461	34,246	32,397	39,278	37,219	37,395	11,562	32,952	
Pasivo con Costo	818	8,255	27,270	32,171	37,730	46,449	49,134	45,891	33,676	31,827	38,708	36,649	36,826	11,420	32,983	
Otros Pasivos no circulantes	38	235	493	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	243	570	
Depósitos en Garantía	38	166	390	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	0	454	
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	0	69	103	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	46	116	
<b>PATRIMONIO</b>	<b>10,793</b>	<b>24,025</b>	<b>58,214</b>	<b>104,394</b>	<b>117,831</b>	<b>117,532</b>	<b>117,967</b>	<b>118,927</b>	<b>120,176</b>	<b>122,177</b>	<b>125,739</b>	<b>129,771</b>	<b>135,114</b>	<b>51,887</b>	<b>100,069</b>	
Mayoritario	10,793	24,025	58,214	104,394	117,831	117,532	117,967	118,927	120,176	122,177	125,739	129,771	135,114	51,887	100,069	
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,500	23,014	49,915	94,553	108,290	108,280	108,280	108,280	108,260	108,260	108,260	108,260	108,260	49,740	90,053	
Resultados Acumulados	293	1,011	8,299	8,515	3,292	2,512	2,111	2,335	2,728	3,943	5,910	9,438	13,436	0	6,678	
Unidad del Ejercicio	0	0	0	1,326	6,299	6,740	7,577	8,313	9,168	9,956	11,569	12,051	13,399	2,147	3,437	
Deuda Total	839	8,925	34,302	34,342	44,338	49,394	50,146	49,372	48,626	46,514	42,940	39,414	36,826	12,289	34,655	
Deuda Neta	562	5,877	32,214	12,056	42,947	48,366	48,823	46,136	47,005	45,113	41,686	37,837	32,757	0,935	9,611	
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	7.0%	26.4%	33.9%	24.1%	27.1%	29.4%	29.7%	29.2%	28.7%	27.4%	25.3%	23.2%	21.3%	18.3%	24.9%	

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en Información trimestral informa de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Jefatura.

\*\* Proyecciones a partir del 4T14.

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

FUNO (Base): Estado de Resultados (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014**	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	SM13	SM14
Ventas Netas	532	1,553	3,904	7,738	10,455	12,255	14,100	15,146	16,265	17,094	18,002	19,111	20,321	2,720	3,700
Ingresos por rentas	476	1,373	3,657	7,086	9,889	11,565	13,237	14,215	15,275	16,079	16,928	17,975	19,114	2,521	5,191
Ingresos por mantenimiento y otros	56	181	237	552	566	700	862	930	999	1,025	1,076	1,137	1,207	199	510
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	532	1,553	3,904	7,738	10,455	12,255	14,100	15,146	16,265	17,094	18,002	19,111	20,321	2,720	3,700
Gastos Generales	94	487	954	2,701	2,692	3,225	3,768	4,009	4,257	4,379	4,504	4,645	4,813	855	2,084
Gastos de operación	62	308	636	1,504	1,276	1,559	1,857	1,997	2,078	2,151	2,219	2,295	2,385	419	1,203
Gastos de administración	32	179	228	1,197	1,416	1,666	1,910	2,011	2,112	2,228	2,265	2,350	2,428	236	882
UOPADA (EBITDA)	438	1,066	2,940	5,037	7,763	9,030	10,332	11,137	12,008	12,716	13,498	14,466	15,508	2,065	3,616
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	438	1,066	2,940	5,037	7,763	9,030	10,332	11,137	12,008	12,716	13,498	14,466	15,508	2,065	3,616
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	41	-1,451	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	438	1,107	1,448	5,037	7,763	9,030	10,332	11,137	12,008	12,716	13,498	14,466	15,508	2,065	3,616
Ingresos por Intereses	42	132	531	457	193	49	44	57	33	36	33	35	76	532	270
Intereses Pagados	2	186	758	1,844	1,567	2,354	2,871	2,995	3,005	2,942	2,881	2,742	2,530	442	1,582
Otros Gastos Financieros	0	0	0	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154
Ingreso Financiero Neto	43	-54	-77	-1,541	-1,475	-2,314	-2,027	-2,938	-2,973	-2,906	-2,848	-2,706	-2,454	90	1,446
Resultado Cambiario	0	72	-10	-598	11	24	71	114	132	145	189	293	345	5	390
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	0	149	7,720	1,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,685
Resultado Integral de Financiamiento	40	167	7,627	274	-1,464	-2,290	-2,755	-2,824	-2,840	-2,761	-1,949	-2,414	-2,109	81	1,844
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	4,763	6,299	6,740	7,577	8,313	9,168	9,955	11,549	12,053	13,399	2,147	3,437
Cambio en Ventas 12m	N/A	192.1%	151.4%	98.2%	35.1%	17.2%	15.1%	7.4%	7.4%	5.1%	5.3%	6.2%	6.3%	136.0%	118.6%
Margen EBITDA 12m	82.4%	68.7%	75.3%	65.1%	74.3%	73.7%	73.3%	73.5%	73.0%	74.4%	75.0%	75.7%	76.3%	71.3%	65.2%
Margen EBITDA sobre Renta 12m	92.0%	77.7%	80.2%	71.1%	76.5%	78.1%	78.1%	78.3%	78.6%	79.1%	79.8%	80.5%	81.1%	78.1%	72.0%
NOI 12m	456	1,274	3,268	6,323	8,608	10,009	11,455	12,312	13,300	14,022	14,828	15,803	16,057	2,263	5,699
Margen de NOI	85.8%	82.0%	83.7%	81.7%	82.3%	81.7%	81.2%	81.3%	81.9%	82.0%	82.3%	82.7%	83.0%	71.9%	82.8%
Tasa Pasiva	1.1%	4.6%	4.9%	5.2%	4.1%	5.0%	5.8%	6.0%	6.1%	6.2%	6.5%	6.7%	6.6%	5.1%	6.0%
Tasa Activa	5.4%	5.2%	4.6%	3.3%	3.6%	3.6%	3.8%	4.1%	2.4%	2.7%	2.6%	2.5%	2.7%	4.2%	2.8%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	2.9%	3.9%	5.0%	4.6%	6.1%	6.5%	6.6%	6.8%	7.3%	7.3%	7.4%	7.4%	7.4%	3.4%	3.2%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.4	1.0	0.8	0.4	0.7	0.6	0.9	1.0	0.8	0.5	0.5	1.0	1.2	0.8	0.7
Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)	209.6	5.2	2.1	0.6	2.0	1.0	2.7	2.8	1.9	0.7	0.8	2.1	2.9	2.7	1.5
Cobertura de Intereses	228.9	8.1	22.1	3.3	3.6	2.9	2.7	2.8	3.1	3.4	4.3	4.5	5.4	4.8	3.0
NOI / Intereses Pagados	218.5	6.9	4.3	3.4	5.2	4.3	4.0	4.1	4.4	4.8	5.1	5.8	6.7	5.1	3.6

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminadas por Deloitte

\* Información dictaminada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 4T14

NIOT Ingresos Totales - Gastos de Administración (fees del 3.0% + F1 Management, F2 Services, Jefes de Administración y Fines Administración) - Gastos Operativos - Seguros

EBITDA = NOI - Gastos Administración (fees del 0.5% = Fines Uso Administrativo y Jefes Administración)

Cobertura de Obligaciones Totales = EBITDA / Intereses + Amortizaciones Programadas + Distribuciones a Fideicomisarios

Cobertura del Servicio de la Deuda = EBITDA / Intereses + Amortizaciones Programadas

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

Calculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomisitantes

Utilidad Neta Consolidada	4,783	3,338	5,016	6,251	7,311	8,875	8,798	10,614	10,889	11,781	N/A	N/A
- Resultado Cambiario	333	-11	24	-71	-114	-122	-145	-238	-231	-345	N/A	N/A
- Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	-1,661	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A
- Depreciación	3,031	4,692	5,453	5,575	5,604	5,611	5,611	5,611	5,611	5,611	N/A	N/A
Resultado Fiscal Neto (RFN)	464	-768	-463	605	1,683	2,332	3,042	3,965	4,286	5,825	N/A	N/A
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	441	0	0	575	1,513	2,216	2,830	3,769	4,546	5,534	N/A	N/A

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

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

FUNO (Base): Flujo de Efectivo (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014P**	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	9M13	3M14
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>															
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	4,763	6,299	6,740	7,577	8,393	9,168	9,955	11,549	12,053	13,399	2,147	3,437
Ajustes al valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	-149	-7,720	-1,565	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,565
Ganancia realizada en Moneda Extranjera	0	-116	-70	691	-11	-24	-71	-114	-132	-145	-183	-203	-345	13	691
Actualización del Valor de la UDI	0	35	0	38	79	81	85	88	91	94	78	103	104	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	0	-35	7,799	936	68	57	14	-26	-41	-51	-420	-193	-241	13	571
Depreciación y Amortización por Plataforma Tecnológica	0	0	0	383	112	107	101	96	92	87	83	73	75	0	354
Intereses a Favor	-42	-132	-681	-157	-193	-40	-44	-57	-33	-36	-33	-35	-76	-532	-271
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-42	-132	-681	-74	-99	67	57	48	59	51	50	44	-1	-532	-84
Intereses Devengados	2	106	758	1,844	1,667	2,354	2,871	2,995	3,005	2,942	2,801	2,742	2,530	442	1,562
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	2	186	758	1,844	1,667	2,354	2,871	2,995	3,005	2,942	2,801	2,742	2,530	442	1,562
Total	438	1,063	1,354	5,597	7,954	9,218	10,519	11,322	12,191	12,897	13,560	14,645	15,587	2,070	4,109
Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar	-68	-90	-574	-309	-629	-139	-247	-117	-166	-126	-102	-154	-173	-184	-611
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	479	-100	-501	-18	3,283	327	160	45	6	0	0	0	0	136	841
Incremento (Decreimento) en Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	3	0	-314	-742	-515	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (Decreimento) en Otras Pasivas	51	143	973	-4,620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	4,620
Capital de trabajo	455	1,046	-102	-5,261	1,913	326	87	71	160	126	102	154	173	79	4,390
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	455	-1,046	-102	-5,261	1,913	326	87	71	160	126	102	154	173	79	4,390
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	-17	17	1,252	335	9,067	8,891	10,431	11,250	12,031	12,771	13,558	14,491	15,514	2,149	-201
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>															
Inversiones en Desarrollo de Proyectos	0	-150	-3,858	-2,481	-7,756	-4,995	-990	-367	0	0	0	0	0	-1,470	1,170
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-302	4,339	-5,076	-9,764	-35,061	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,354	0
Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3,374	23,684
Disposición de Inversiones Temporales	0	-1,439	963	724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Negocios	0	0	-20,664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	42	132	681	457	193	40	44	57	33	36	33	35	76	532	270
Anticipos para Futuras Inversiones	0	-158	-104	698	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,118	698
Inversión en Derechos Fiduciarios	0	0	-1,470	-259	-45	-55	-67	-81	-99	-120	-116	-177	-216	-1,183	-243
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	268	-6,954	-31,294	-10,425	-42,710	-5,910	-1,012	-391	-56	-84	-113	142	-148	-15,629	28,499
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid. de Financ.	-278	5,937	-30,042	-10,290	-32,843	3,801	9,419	10,899	11,985	12,687	13,445	14,348	15,374	13,400	-24,701
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>															
Financiamientos Bancarios	639	333	12,186	2,805	11,900	11,580	1,500	0	2,500	12,500	10,500	500	0	650	2,805
Financiamientos Bursátiles	0	8,500	12,973	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,973
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-430	-7,391	-16,528	2,171	-6,608	945	1,012	869	-14,950	-14,587	-4,232	-765	-345	10,210
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,350	0	0	0	-2,060	0	0
Otros Activos	0	0	0	-17	-883	150	150	50	50	50	50	50	50	0	0
Intereses Pagados	0	-193	-715	-1,531	-1,667	-2,354	-2,671	-2,955	-3,065	-2,942	-2,881	-2,742	-2,530	-442	1,149
Financiamiento "Ajeno"	835	-256	12,580	-2,297	7,179	2,588	-2,166	-3,857	-3,937	-5,342	-6,918	-6,423	-5,245	-637	1,588
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	8,451	20,955	36,982	13,726	0	0	0	0	0	0	0	0	27,390	32,482
Acreedores por adquisición de inmuebles	0	-0	0	0	-1,758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a los Fideicomitentes	-302	-905	-2,450	-4,350	-6,589	-7,039	-7,142	-7,353	-7,919	-7,953	-7,987	-8,021	-8,055	-1,675	2,850
Financiamiento "Propio"	-302	7,546	18,466	32,632	5,380	7,439	-7,142	7,353	-7,919	-7,953	-7,987	-8,021	-8,055	22,892	29,632
Flujos Netos de Efectivo de Actv. de Financ.	535	7,289	31,046	30,334	12,553	4,351	9,398	-11,210	-11,856	13,296	14,395	14,444	13,300	27,256	27,931
Incre.(Dism.) neto de Efectivo y Equiv.	257	352	1,004	20,045	-20,285	-470	111	-351	109	-609	-1,460	-96	2,075	13,776	428
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	67	200	107	164	264	276	289	1,433	398	418	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	257	361	1,364	21,476	1,391	1,028	1,323	1,216	1,621	1,301	1,274	1,576	2,048	1,364
Efectivo y equiv. al final del Periodo	257	609	1,384	21,476	1,391	1,028	1,323	1,216	1,621	1,301	1,274	1,576	4,059	15,823	535
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	-272	-591	306	5,321	10,067	8,999	10,040	10,001	10,092	10,170	11,281	10,343	10,388	1,178	3,931
Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)	0	430	16,210	16,528	2,171	6,608	945	1,012	1,481	14,950	14,587	4,232	2,765	845	16,210
Revocación automática	0	-409	-15,540	-4,395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,341
Amortización de Deuda Final	0	21	670	7,012	2,171	6,608	945	1,012	1,481	14,950	14,587	4,232	2,765	330	869
Intereses Netos Pagados	-40	28	34	1,074	1,475	2,314	2,827	2,928	2,973	2,806	2,848	2,706	2,454	31	1,103
Servicio de la Deuda 12m	40	48	704	8,106	3,645	8,922	3,772	3,951	6,454	17,856	17,434	5,938	3,219	309	1,973
DSCR 12m	6,8	(12,2)	0,4	0,7	2,8	1,0	2,7	2,5	1,5	0,6	0,6	1,5	2,0	4,5	2,0
Caja Inicial Disponible	0	257	361	1,364	21,476	1,391	1,028	1,323	1,216	1,621	1,301	1,274	1,576	2,048	1,364
DSCR con Caja Inicial	6,8	(6,9)	0,9	0,8	8,7	1,2	2,9	2,9	1,8	0,7	0,7	1,7	2,3	11,1	2,7
Deuda Neta a FLE 12m	(2,1)	(11,6)	105,4	2,4	4,3	3,4	4,9	4,8	4,7	4,4	3,7	3,7	3,2	2,6	2,4
Deuda Neta a EBITDA 12m	1,3	6,4	11,0	2,6	5,5	5,4	4,7	4,3	3,9	3,5	3,1	2,6	2,1	1,0	2,1

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

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

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

### Anexos – Escenario Estrés

FUNO (Estrés): Balance General (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014P**	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	9M13	9M14
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,895</b>	<b>33,797</b>	<b>101,330</b>	<b>143,742</b>	<b>170,198</b>	<b>176,125</b>	<b>182,673</b>	<b>189,614</b>	<b>194,377</b>	<b>193,370</b>	<b>199,258</b>	<b>206,001</b>	<b>213,146</b>	<b>67,727</b>	<b>136,917</b>
Activo Circulante	895	3,785	5,700	26,514	3,581	3,253	5,746	7,435	9,317	4,322	5,416	5,998	5,246	17,608	29,325
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	257	361	1,354	21,523	1,306	1,116	3,507	5,180	6,931	1,844	2,593	2,910	2,537	6,453	536
Inversiones Temporales	0	1,687	724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,371	34,408
Rentas por cobrar	69	159	732	1,189	1,661	1,859	2,112	2,214	2,310	2,402	2,442	2,522	2,633	342	1,343
Impuestos por Recuperar	472	1,548	3,736	3,821	538	211	51	6	0	0	0	0	0	1,195	2,962
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	0	11	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	0
Pagos Anticipados	7	19	18	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	21	76
Activos no-Circulantes	11,090	30,012	94,630	117,127	168,617	172,813	176,928	182,179	185,060	189,448	193,842	200,493	207,893	49,719	109,491
Anticipos para la Adquisición de Propiedades de Inversión	0	0	1,208	204	221	239	259	280	303	328	355	384	415	2,138	206
Inversión en Derechos Fiduciarios	0	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,341	0
Propiedades de Inversión	11,099	29,853	88,906	112,630	160,733	167,227	171,513	176,930	179,990	184,490	188,890	195,740	203,240	46,240	104,386
Plataforma Tecnológica	0	0	2,484	2,286	2,174	2,067	1,966	1,869	1,778	1,690	1,507	1,529	1,454	0	2,315
Inversión en Asociadas	0	0	2,032	2,607	3,490	3,340	3,190	3,040	2,990	2,940	2,890	2,840	2,790	0	2,591
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,102</b>	<b>9,772</b>	<b>43,116</b>	<b>38,220</b>	<b>45,410</b>	<b>45,082</b>	<b>44,411</b>	<b>43,754</b>	<b>40,635</b>	<b>31,352</b>	<b>27,879</b>	<b>25,354</b>	<b>22,767</b>	<b>15,440</b>	<b>38,748</b>
Passivo Circulante	245	1,261	15,352	5,478	7,446	1,246	1,320	3,778	14,849	9,881	3,026	3,059	294	3,778	5,795
Passivo con Costo	21	670	7,032	2,169	6,637	951	1,025	3,484	14,655	9,587	2,732	2,765	0	869	2,172
Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	42	71	1,237	1,257	515	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,571
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	12	50	61	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	16	175
Otros sin Costo	171	491	7,022	1,877	120	120	120	120	120	120	120	120	120	2,689	1,877
Acreedores por Adquisición de Inmuebles	171	468	6,950	1,849	82	82	82	82	82	82	82	82	82	2,546	1,840
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	0	23	72	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	23	37
Passivos no-Circulantes	856	8,491	27,763	32,742	37,964	43,837	43,091	39,976	25,686	21,473	24,853	22,295	22,473	11,662	32,952
Passivo con Costo	818	8,256	27,270	32,172	37,395	43,267	42,522	39,406	25,116	20,901	24,283	21,725	21,903	11,420	32,383
Otros Pasivos no circulantes	38	236	493	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	243	570
Depósitos en Garantía	38	166	390	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	197	454
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	0	69	103	115	115	116	116	116	116	116	116	116	116	46	116
<b>PATRIMONIO</b>	<b>10,793</b>	<b>24,625</b>	<b>58,214</b>	<b>105,521</b>	<b>124,788</b>	<b>131,043</b>	<b>138,262</b>	<b>145,861</b>	<b>153,743</b>	<b>162,419</b>	<b>171,380</b>	<b>180,647</b>	<b>190,378</b>	<b>51,887</b>	<b>100,063</b>
Mayoritario	10,793	24,025	58,214	105,521	124,788	131,043	138,262	145,861	153,743	162,419	171,380	180,647	190,378	51,887	100,063
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,500	23,014	49,915	94,653	108,280	108,280	108,280	108,280	108,280	108,280	108,280	108,280	108,280	49,740	90,053
Resultados Acumulados	293	1,011	8,299	9,824	10,968	16,509	22,674	29,439	36,723	44,372	52,934	61,740	70,659	0	6,579
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	1,143	5,541	6,295	7,308	8,142	8,730	9,767	10,166	10,627	11,240	2,147	3,437
Deuda Total	819	8,925	34,302	34,341	44,031	44,218	43,547	42,890	39,771	30,488	27,815	24,490	21,803	12,269	34,555
Deuda Neta	582	6,877	32,214	12,814	42,726	43,102	40,041	37,750	32,840	28,644	24,117	21,580	19,366	3,535	9,611
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	7.0%	26.4%	33.9%	23.9%	25.9%	25.1%	23.8%	22.6%	20.5%	15.7%	13.6%	11.9%	10.3%	18.1%	24.9%

\* Proyecciones a partir del 4T14

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

FUNO (Estres): Estado de Resultados (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014P**	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	9M13	9M14
Ventas Netas	532	1,553	3,904	7,722	10,138	11,672	13,402	14,343	14,972	15,589	15,971	16,426	17,071	2,720	5,700
Ingresos por rentas	476	1,373	3,667	7,071	9,595	11,010	12,582	13,459	14,054	14,647	15,013	15,448	16,051	2,521	5,191
Ingresos por mantenimiento y otros	56	181	237	650	543	652	820	884	918	942	957	978	1,020	199	510
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	532	1,553	3,904	7,722	10,138	11,672	13,402	14,343	14,972	15,589	15,971	16,426	17,071	2,720	5,700
Gastos Generales	94	487	964	2,697	2,621	3,098	3,620	3,841	4,098	4,206	4,322	4,452	4,646	655	2,084
Gastos de operación	62	308	636	1,502	1,234	1,484	1,770	1,899	1,998	2,065	2,134	2,210	2,338	419	1,203
Gastos de administración	32	179	328	1,195	1,387	1,614	1,850	1,943	2,099	2,141	2,188	2,235	2,399	236	882
UOPADA (EBITDA)	438	1,066	2,940	5,025	7,517	8,574	9,782	10,502	10,874	11,383	11,649	11,974	12,425	2,065	3,616
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	438	1,066	2,940	5,025	7,517	8,574	9,782	10,502	10,874	11,383	11,649	11,974	12,425	2,065	3,616
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	41	-1,451	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	438	1,107	1,448	5,025	7,517	8,574	9,782	10,502	10,874	11,383	11,649	11,974	12,425	2,065	3,616
Ingresos por Intereses	42	132	681	357	161	36	64	128	211	96	57	113	90	532	270
Intereses Pagados	2	186	758	1,915	2,094	2,422	2,648	2,683	2,584	1,965	1,811	1,752	1,620	442	1,562
Otros Gastos Financieros	0	0	0	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154
Ingreso Financiero Neto	40	-54	-77	-1,712	-1,993	2,305	2,584	-2,555	-2,373	-1,669	-1,754	-1,640	-1,530	90	1,440
Resultado Cambiario	0	72	-16	-398	17	65	110	195	229	254	272	293	345	5	390
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	0	149	7,720	1,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,605
Resultado Integral de Financiamiento	40	167	7,627	444	-1,976	2,319	2,474	-2,360	-2,144	-1,615	-1,482	-1,346	-1,185	81	1,844
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	4,580	5,541	6,255	7,308	8,142	8,730	9,767	10,156	10,527	11,240	2,147	3,437
Cambio en Ventas 12m	N/A	192.1%	151.4%	97.8%	31.3%	55.1%	14.8%	7.0%	4.4%	4.1%	2.4%	2.9%	3.9%	136.0%	118.6%
Margen EBITDA 12m	82.4%	68.7%	75.3%	65.1%	74.1%	73.5%	73.0%	73.2%	72.6%	73.0%	72.9%	72.9%	72.8%	71.3%	65.2%
Margen EBITDA sobre Renta 12m	92.0%	77.7%	80.2%	71.1%	78.3%	77.9%	77.7%	78.0%	77.4%	77.7%	77.6%	77.5%	77.4%	78.1%	72.0%
NOI 12m	456	1,274	3,268	6,310	8,348	9,529	10,877	11,644	12,127	12,648	12,924	13,254	13,724	2,263	5,299
Margen de NOI	85.8%	82.0%	83.7%	81.7%	82.3%	81.6%	81.2%	81.2%	81.1%	81.1%	80.9%	80.7%	80.4%	71.9%	81.8%
Tasa Pasiva	1.1%	4.6%	4.9%	5.4%	5.0%	5.4%	6.0%	6.2%	6.3%	5.9%	6.4%	6.8%	7.0%	5.1%	6.0%
Tasa Activa	5.4%	5.2%	4.6%	2.7%	1.8%	2.5%	2.4%	2.9%	3.3%	3.8%	3.1%	3.7%	3.6%	4.2%	2.8%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	2.9%	3.9%	5.0%	3.2%	0.0%	0.0%	0.1%	0.5%	0.8%	1.0%	1.1%	1.3%	1.4%	3.4%	3.2%
Cobertura de Obligaciones Totales	1.4	1.0	0.8	0.4	1.8	0.9	2.7	2.5	1.6	0.6	0.9	2.0	2.1	0.8	0.7
Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)	209.6	5.2	2.1	0.6	1.8	0.9	2.7	2.8	1.8	0.7	1.0	2.7	2.8	1.5	
Cobertura de Intereses	228.9	8.1	22.1	3.1	2.7	2.6	2.8	3.1	3.5	5.1	5.8	6.2	7.1	4.8	3.0
NOI / Intereses Pagados	218.5	6.9	4.3	3.3	4.0	3.9	4.1	4.3	4.7	6.4	7.1	7.6	8.5	5.1	3.6

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Debito.

\* Información dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T14.

NOT Ingresos Totales - Gastos de Administración (Fees del 3.6% + F1 Management, F2 Services, Jumbo Administración y Fina Administración) - Gastos Operativos - Seguros

EBITDA = NOI - Gastos Administración (Fees del 0.5% + Fibra Uno Administración y Jumbo Administración)

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

Cobertura del Servicio de la Deuda = EBITDA / Intereses + Amortizaciones Programadas

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

Calculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes

Utilidad Neta Consolidada	4,580	3,583	4,611	5,795	6,035	7,326	7,729	8,059	8,498	8,873	N/A	N/A
- Resultado Cambiario	398	-10	-44	-139	-135	-229	-254	-272	-293	-345	N/A	N/A
- Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	-1,995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A
- Depreciación	3,031	4,823	5,710	5,838	6,058	6,205	6,357	6,518	6,683	6,841	N/A	N/A
Resultado Fiscal Bruto (RFB)	282	-1,247	-1,143	-230	572	893	1,163	1,269	1,432	1,587	N/A	N/A
Pago de Distribuciones del Período (RFB * 95%)	258	0	0	0	544	843	1,021	1,205	1,360	1,568	N/A	N/A

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

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

### FUNO (Estrés): Flujo de Efectivo (millones)

	2011*	2012*	2013*	2014P**	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	9M13	9M14
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>															
Utilidad Neta Consolidada	478	1,274	9,075	4,580	5,541	6,255	7,308	8,142	8,730	9,757	10,166	10,527	11,240	2,147	3,437
Ajustes al valor Razonable de Propiedades de inversión	0	-149	-78	-1,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,655
Ganancia no realizada en Moneda Extranjera	0	-116	-7,720	691	-17	-65	-110	-105	-229	-254	-272	-293	-345	13	691
Actualización del Valor de la UDI	0	0	0	41	89	101	106	111	115	129	-49	100	104	0	0
Perdidas sin Impacto en el Efectivo	0	-265	-7,799	-934	71	35	-4	-45	-114	134	321	-193	242	13	974
Depreciación y Amortización por Plataforma Tecnológica	0	0	0	383	112	297	601	56	92	87	83	79	75	0	354
Intereses a Favor	-42	-132	-681	-357	-101	-36	-64	-128	-211	-95	-57	-113	-98	-332	-270
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	42	-132	-681	26	12	70	37	-31	-115	-9	26	-34	-15	-332	84
Intéreses Devengados	2	166	758	1,915	2,094	2,422	2,648	2,683	2,634	1,965	1,811	1,752	1,620	442	1,582
Partidas Relac. con Actv. de Financ.	2	166	758	1,915	2,094	2,422	2,648	2,683	2,584	1,865	1,811	1,752	1,620	442	1,582
Total	438	1,053	1,254	5,587	7,718	6,782	9,990	10,709	11,081	11,290	11,583	12,153	12,603	2,070	4,198
Decremento (Incremento) en Renta Por Cobrar	-69	-50	-574	-457	-472	-189	-262	-102	-96	-43	-40	-80	-111	-164	-611
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-479	-1,100	-501	-18	3,283	327	450	45	6	0	0	0	0	126	841
Incremto (Decremento) en Cuentas por Pagar y Gastos Acumulac	42	3	0	-314	-742	-615	0	0	0	0	0	0	0	153	0
Capital de trabajo	51	140	973	-4,620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-26	-4,620
Flujos Generados o Usados en la Operación	-455	1,046	-102	-5,409	2,068	-376	-102	-51	-90	-93	-40	-80	-111	79	-4,390
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	-17	17	1,252	178	9,787	8,486	9,888	10,653	10,991	11,497	11,643	12,873	12,492	2,149	261
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>															
Inversiones en Desarrollo de Proyectos	0	1,150	-3,658	-2,075	-10,135	-6,434	-4,207	-5,477	-3,000	-4,500	-4,500	-6,750	-7,500	3,470	-1,170
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-302	-4,339	-5,076	-10,304	-38,666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,364
Inversiones temporales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8,371
Disposición de Inversiones Temporales	0	-1,433	563	724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Negocios	0	0	-20,684	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	42	132	681	357	101	36	64	128	211	95	57	113	90	532	270
Inversión en Derechos Fiduciarios	0	-158	1,049	698	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,138	695
Anticipos para Futuras Inversiones	0	0	1,470	253	-17	-18	-20	-21	-23	-25	-27	-29	-32	-1703	-245
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	260	-6,954	-31,294	11,652	-48,619	-4,475	-4,242	-5,370	-2,812	-4,429	-4,470	-6,667	-7,442	15,529	-23,499
Efectivo Exced. (Req.) para aplicar un Activo de Financ.	-270	-6,937	-30,042	11,474	-38,832	1,931	5,646	6,179	7,068	7,172	5,407	5,050	11,480	-23,781	
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>															
Financiamientos Bancarios	839	313	12,186	2,895	11,590	6,500	0	0	0	5,000	6,000	0	0	650	2,885
Financiamientos Bursátiles	0	0	6,500	12,973	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,973
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-430	-7,391	-16,527	-2,185	-6,817	-951	-1,025	865	-14,655	-8,587	-2,732	-765	-845	-16,230
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,350	0	0	0	2,000	0	0
Otros Activos	0	0	0	-17	-683	150	150	150	50	50	50	50	50	0	0
Intereses Pagados	-2	-160	-715	-1,602	-2,034	-2,422	-2,548	-2,683	-2,584	-1,965	-1,811	-1,752	-1,620	-442	-1,249
Financiamiento "Ajeno"	835	-256	12,580	-3,367	6,354	-2,408	-3,449	-3,558	6,017	-11,569	-5,348	-4,434	-4,335	-617	1,601
Aportaciones de los Fideicomisitantes	0	8,451	20,955	36,982	13,726	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,482
Acreedores por adquisición de inmuebles	0	0	0	0	-1,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a los Fideicomisitantes	-302	-905	-2,498	-3,041	0	-50	-544	-848	-1,091	-1,205	-1,360	-1,588	-1,676	-2,850	
Financiamiento "Propio"	-302	7,546	16,466	33,941	11,968	0	-90	-544	-848	-1,091	-1,295	-1,360	-1,508	27,052	29,632
Flujos Netos de Efectivo de Actv. de Financ.	535	7,285	31,046	31,574	18,322	-2,408	-3,519	-4,102	-6,055	-12,561	-6,553	-5,794	-5,841	27,257	27,551
Incre. (Diamin.) neta de Efectivo y Equiv.	257	352	1,004	20,100	-26,599	-478	2,107	1,180	1,314	4,592	619	-388	793	13,776	829
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	63	207	289	284	453	478	505	435	400	420	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	257	361	1,364	21,528	1,306	1,116	3,507	5,140	6,931	1,844	2,890	2,910	2,048	1,364
Efectivo y equiv. al final del Periodo	257	699	1,364	21,528	1,306	1,116	3,507	5,140	6,931	1,844	2,898	2,910	2,537	15,023	535
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	272	-591	306	5,160	18,074	6,685	10,172	10,561	10,622	10,911	10,872	11,113	11,404	1,378	3,931
Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)	0	430	16,210	18,527	2,169	0	0	0	0	0	0	0	0	845	16,210
Revolución automática	0	-409	-15,540	-4,495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-515	-15,341
Amortización de Deuda Final	0	21	670	7,032	2,169	6,637	951	1,025	3,484	14,655	9,587	2,732	2,765	310	869
Intereses Netos Pagados	-40	28	34	1,244	1,993	2,305	2,584	2,555	2,373	1,869	1,754	1,640	1,530	-21	1,103
Servicio de la Deuda 12m	-40	48	704	1,276	4,163	9,022	3,535	3,589	5,857	16,523	11,341	4,371	4,295	309	1,973
DSCR 12m	6,8	(12,2)	0,4	0,6	2,4	1,0	2,9	2,9	1,8	0,7	1,0	2,5	2,7	4,5	2,0
Caja Inicial Disponible	0	257	361	1,364	21,528	1,306	1,116	3,507	5,140	6,931	1,844	2,898	2,910	2,048	1,364
DSCR con Caja Inicial	6,8	(9,9)	0,9	0,8	7,6	1,1	3,2	3,9	2,7	1,1	1,1	3,2	3,3	11,1	2,1
Deuda Neta a FLE 12m	(2,1)	(11,6)	105,4	2,5	4,2	5,0	3,9	3,6	3,1	2,6	2,1	1,9	1,7	(2)	2,1
Deuda Neta a EBITDA 12m	1,3	6,4	11,0	2,6	5,7	5,0	4,1	3,6	3,0	2,5	2,1	1,8	1,6	(1,6)	2,1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y claves anuales dictaminadas por Deloitte

\*\* Información Diccionada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T14.

### Flujo Libre de Efectivo

#### Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación

- Distribuciones Obligatorias por CBFIs\*\*\*

+ Ajustes Especiales al FLE

+ Diferencia en Cambios

Flujo Libre de Efectivo



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/1401

## FUNO 15

### Contactos

Maria José Arce  
Analista, HR Ratings  
E-mail: [mariajose.arce@hrratings.com](mailto:mariajose.arce@hrratings.com)

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

C+ (52-55) 1500 3130

Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, CP 01210, México, D.F. Tel 52 (55) 1500 3130

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

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014

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

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

Calificación anterior	N/A
Fecha de última acción de calificación	N/A
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T11 – 3T14
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada (Deloitte).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores*

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

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

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

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/u tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base.



### **Anexo 3**

#### Opinión Legal

# Holland & Knight

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

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

México, D.F. a 4 de febrero de 2015.

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

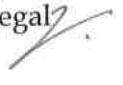
Atención: Bryan Lepe Sánchez  
Director General de Emisoras

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

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con las emisiones a las que se refiere la presente.

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

1. Copia certificada del contrato de Fideicomiso y convenio modificatorio al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 57,681, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, en la que consta la constitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple;
3. Copia certificada de la escritura pública número 42,895 de fecha 14 de enero de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, el 28 de enero de 2014, mediante la cual se hizo constar la ratificación de Alonso Rojas Dingler como Delegado Fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna 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, librarse, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (iii) para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Emisora para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitido, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, (vii) poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;

4. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, relativa al poder del delegado fiduciario de la Emisora, Alonso Rojas Dingler;

5. Copia certificada de la escritura pública número 37,919 de fecha 19 de junio de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411\*, el 10 de octubre de 2012, mediante la cual se hizo constar la ratificación de Gerardo Andrés Sainz González 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) poder general para pleitos y cobranzas, (ii) poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (iii) poder general para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Emisora para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitido, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder 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 o 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. 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 (vii) anterior;

6. 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, Gerardo Andrés Sainz González;
7. 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;

8. 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 Oceguera, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodriguez, 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, María 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;
9. Copia certificada de la escritura pública número 111,458, de fecha 30 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 el folio mercantil número 384,235 el 20 de junio de 2014, a través de la cual se hizo constar la designación de Ana María Castro Velazquez, Rogelio Alberto Rey Salinas, Luis Felipe Mendoza Cárdenas y Fernando Uriel López de Jesús como delegados fiduciarios con Firma "A" por parte de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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;
10. 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 Luis Felipe Mendoza Cárdenas, así como de los delegados fiduciarios firmantes "B", Ricardo Antonio Rangel Fernández, Patricia Flores Milchorena, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, Cristina Reus Medina, Itzel Crisostomo Guzmán, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Valeria Grande Ampudia Albarran y Juan Pablo Baigts Lastiri.
  11. Copia certificada de la escritura pública número 23,280, pasada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público número 244 del Distrito Federal, a través de la cual se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 5 de noviembre de 2013, relativa a la autorización del Programa y la emisión de CBs;
  12. Ejemplar del oficio número 153/7708/2013 emitido por esa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través del cual otorgó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación y con el número 2679-4.15-2013-016, a los CBs.
  13. El prospecto de colocación definitivo respecto al Programa, presentado por la Emisora ante esa H. Comisión (el "Prospecto de Colocación");
  14. Los títulos (los "Macrotítulos") que amparan los CBs correspondientes a la cuarta emisión y la primera emisión, considerando los certificados originales, así como los adicionales;
  15. Los suplementos informativos definitivos correspondientes a la cuarta emisión de CBs y a la reapertura de la primera emisión; y
  16. Copia autentificada del Acta de Asamblea de Tenedores de los CBFIs de fecha 10 de diciembre de 2014, relativa a la adecuación del clausulado del Fideicomiso conforme las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores en materia de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

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

- (a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, han sido o serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que correspondan;
- (b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que  hemos examinado;

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

(d) Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por la Emisora y el Representante Común para la suscripción y firma de los Macrotítulos y documentos relativos al Programa así como a cada Emisión no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen o se hayan firmado; y

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

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

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los últimos estados financieros publicados;
- iii. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los Macrotítulos conforme al contrato de Fideicomiso;
- iv. Los 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 Macrotítulos conforme a los mismos;
- v. Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de noviembre de 2013, por la cual se autoriza la implementación del Programa, son válidos conforme al Acta de Asamblea de Tenedores (considerando los datos relativos a la asistencia y votación plasmados en la misma);
- vi. Los CBs son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora; y
- vii. Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores de fecha 10 de diciembre de 2014, relativos a la adecuación del contrato de Fideicomiso para ajustarlo conforme a la reforma a la Ley del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2014, así como a las modificaciones a 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 17 de junio de 2014, son válidos conforme

al Acta de Asamblea de Tenedores (considerando los datos relativos a la asistencia y votación plasmados en la misma).

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

- (a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;
- (b) En ningún momento hemos dado asesoría a la Emisora, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;
- (c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;
- (d) No expresamos opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;
- (e) Nuestra opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;
- (f) Las disposiciones de los CBs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de CBs, al Representante Común de los tenedores de CBs, al administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;
- (g) No expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los CBs; (y) el Fideicomiso y los Macrotítulos; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el prospecto y en los suplementos informativos correspondientes, la información que publica la Emisora conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en la materia fiscal y contable;
- (h) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tengamos conocimiento; y

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

Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados externos de la Emisora, para efectos de cumplir con 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 los artículos 7, fracción II y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,  
Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara  
Socio