

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

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



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

FIDEICOMITENTE



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

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA  
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401

OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS  
(CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs  
EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)

No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/1401

Monto Total de Oferta Global considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales

Ps. \$32,816,400,000.00 M.N.

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

**Monto Total de la Oferta Global** Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación. Ps. \$28,336,000,000.00 (veintiocho mil quinientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$32,816,400,000.00 (treinta y dos mil ochocientos dieciséis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

**Monto Total Ofertado en México:** Ps. \$7,926,666,633.00 (siete mil novecientos veintiséis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos treinta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$9,512,000,000.00 (nueve mil quinientos doce millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$10,938,800,000.00 (diez mil novecientos treinta y ocho millones ochocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

**Monto Total Ofertado Internacionalmente:** Ps. \$15,873,333,347.00 (quince mil ochocientos treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, Ps. \$19,024,000,000.00 (diecinueve mil veinticuatro millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$21,877,600,000.00 (veintiún mil ochocientos setenta y siete millones seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

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

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

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

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los CBFIs.

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

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

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

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

**Acto Constitutivo / Fideicomiso:** Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso (devoicable 2/1401, de fecha 10 de enero de 2011 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según consta en la escritura pública 115/636 de fecha 10 de enero de 2011 otorgada ante el Lic. Gerardo Correa Etchevarry notario 89 del D.F.

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

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

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

**Clave de Pizarra:** FUNO 11.

**Denominación:** Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

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

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

El Emisor ofrece para suscripción y pago de 193,333,333 (ciento noventa y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta en México"), Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") (U.S. Securities Act of 1933; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación 5 (Regulation S) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 386,666,667 (trescientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ni los CBFIs Adicionales) (la "Oferta Internacional"). Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta Internacional se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con los Intermediarios Colocadores en México y Agente de Sindicación, los "Intermediarios Colocadores"). El monto de la Oferta Global es de Ps. \$23,780,000,000.00 (veintitrés mil setecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de Ps. \$28,336,000,000.00 (veintiocho mil quinientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$32,816,400,000.00 (treinta y dos mil ochocientos dieciséis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

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

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

Coordinador Global Conjunto de la Oferta e Intermediario Colocador Líder

Intermediario Global Conjunto de la Oferta e Intermediario Colocador Líder



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



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

Coordinador Local de la Oferta e Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Colocador Líder

Intermediario Colocador Líder



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



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

Intermediario Colocador Líder



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

# EVERCORE

Evercore Partners México, S. de R.L.

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

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

El Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](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 Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.**

México, D.F., a 11 de junio de 2014.

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

## **AVISO IMPORTANTE**

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

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

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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

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

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

## PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO DE FIBRA UNO

### Información Financiera

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

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

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

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

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

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

### Información Financiera Proforma

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

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

### ***Información sobre Divisas***

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

### ***Información sobre la Industria y el Mercado***

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

### ***Información Adicional Presentada***

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

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

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

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

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

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

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

## ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL CONTENIDO DEL PROSPECTO

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

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

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

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

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

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

## **5. Información Financiera del Fideicomitente**

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

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

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

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

## Información General

### INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

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

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

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

Irini Trujillo Ortiz

[itrujillo@santander.com.mx](mailto:itrujillo@santander.com.mx)

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

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

José I. Buendía Calzada

[jose.buendia@bbva.com](mailto:jose.buendia@bbva.com)

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

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

Paulina Ezquerria Martin

[pezquerria@actinver.com.mx](mailto:pezquerria@actinver.com.mx)

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

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

Manuel Gutiérrez-Salorio                      [manuel.gutierrez-salorio@credit-suisse.com](mailto:manuel.gutierrez-salorio@credit-suisse.com)

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

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

Antonio Bassols Quiroz                      [abassols@evercorecb.com](mailto:abassols@evercorecb.com)

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

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

Santiago Cerrilla Yisita                      [santiago.cerrilla@hsbc.com.mx](mailto:santiago.cerrilla@hsbc.com.mx)

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

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

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

## Glosario de Términos y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.

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

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

	Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
<b>Desinversión</b>	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	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.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
<b>Dólares o Dólar</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresas de Servicios de Representación</b>	Significa conjuntamente F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso de los Servicios de Representación de toda nuestra Cartera, excepto por lo que se refiere a la Cartera Morado; y Cabi Inver S.A. de C.V., quien nos proporciona los Servicios de Representación de nuestra Cartera Morado.

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

conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.

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

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

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

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

**Oferta en México u  
Oferta**

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

**Oferta Global**

Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.

**Oferta Internacional**

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

**Oficio SAT**

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

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

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

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

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

## RESUMEN EJECUTIVO

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

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

### FIBRA UNO

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

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

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

### Nuestra Cartera

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

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

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

### Cartera Estabilizada

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 407 Propiedades, en las cuáles se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas), dichas Operaciones contaban con un GLA aproximado de 5,246,640<sup>1</sup> metros cuadrados y un porcentaje de ocupación aproximado del 95.2% en base al GLA. Nuestra Cartera Estabilizada consiste de:

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

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

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

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

<sup>(1)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

<sup>(2)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

<sup>(3)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.4% del RFA.

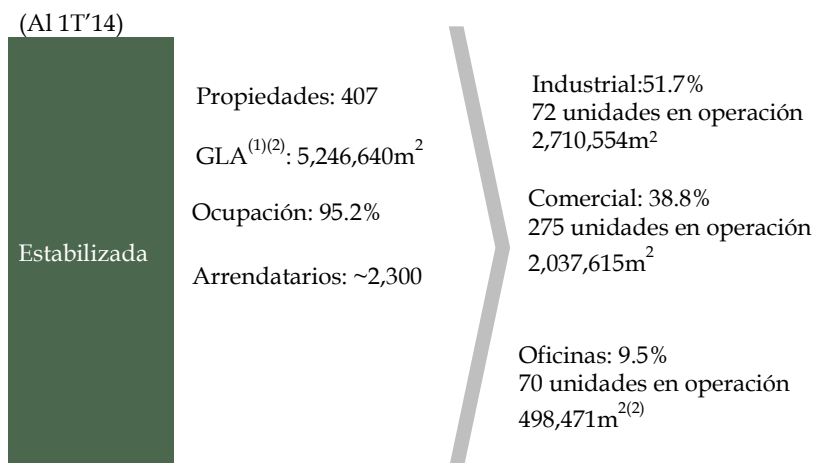
<sup>(4)</sup> El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

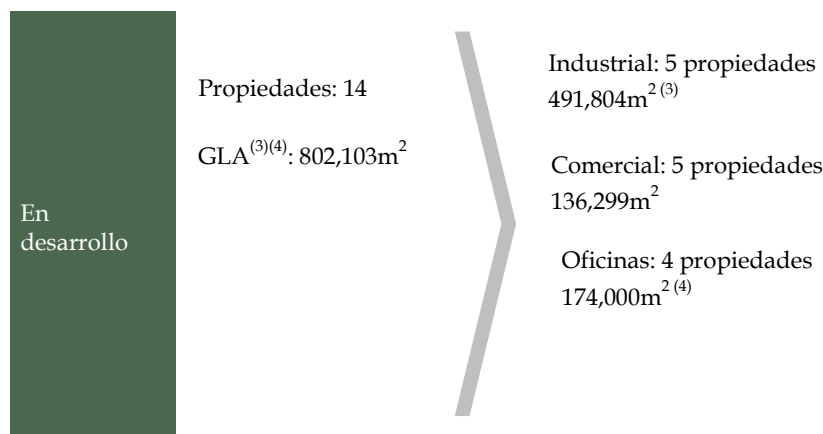
## Cartera en Desarrollo

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

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

### Nuestra Cartera Estabilizada y en Desarrollo





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

## Nuevas Adquisiciones de Nuestra Cartera

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

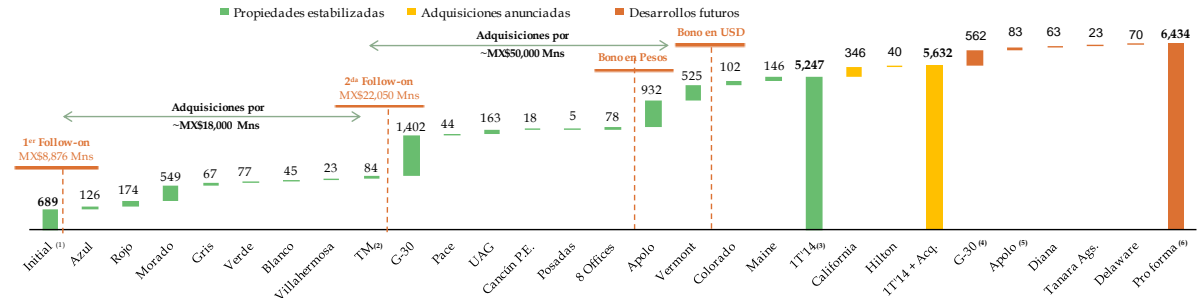
Adquisiciones de Cartera					
Adquisiciones Subsecuentes	Fecha de adquisición	GLA (miles m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición (Cifras en millones)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en millones)	# Propiedades
California	abr-14	346	EUA\$274.8 <sup>(1)</sup>	Efectivo: EUA\$91.2 CBFIs: remanente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

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

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

### Generación de valor a través de adquisiciones y desarrollos

(GLA '000 m<sup>2</sup> al 1T'14)



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

(2) GLA incluye 100% de los m<sup>2</sup> de Portafolio TM mientras que la renta base promedio solamente incluye el 49% de las rentas.

(3) Portafolio estabilizado, incluye 6 de las 14 propiedades en desarrollo con 313,896 m<sup>2</sup> de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

(4) Excluye 258,196 m<sup>2</sup> de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

(5) Excluye 35,700m<sup>2</sup> de GLA arrendados o disponibles para ser arrendados.

(6) Incluye propiedades en desarrollo.

(7) Por GLA.

### Nuestros Contratos de Arrendamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

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

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

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

## Oportunidades de Mercado

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

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

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

### Principios del Sector Inmobiliario

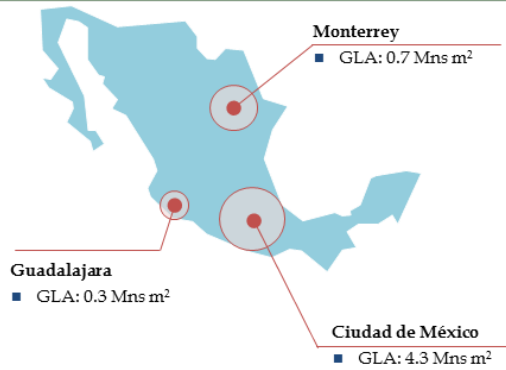
<b>Oportunidades de Inversión</b> .....	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.
<b>Convergencia</b> .....	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.
<b>Escasez Relativa</b> .....	Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.

### Nuestras Capacidades

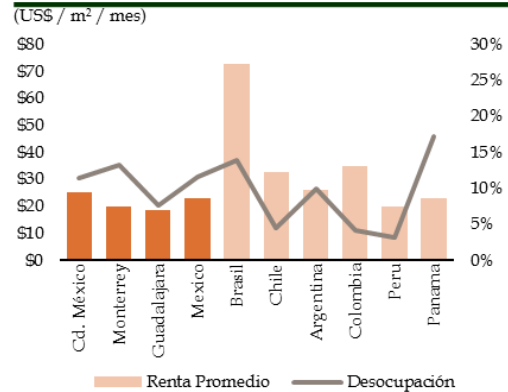
» <b>Capacidad de Suministro</b> .....	Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
» <b>Crecimiento Interno</b> ...	Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
» <b>Diferenciación Financiera</b> .....	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros.

### Niveles de Precios en México y Latinoamérica

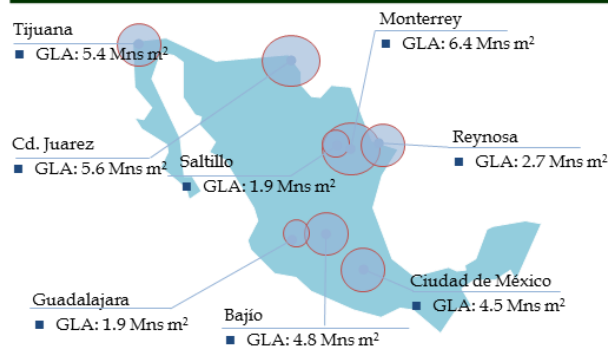
#### Mapa Oficinas A+/A en México



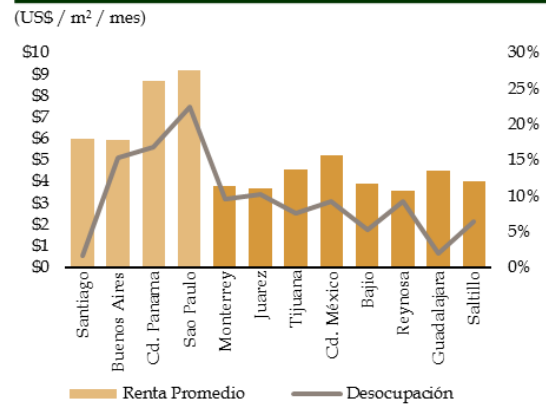
#### Espacio Oficinas (Clase A)



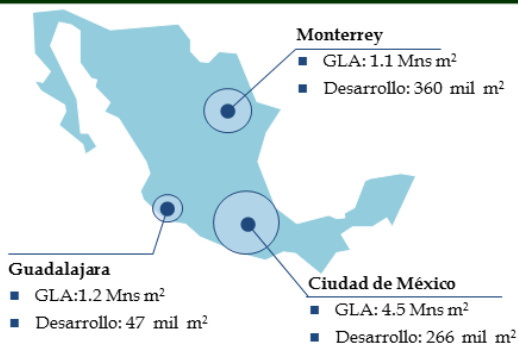
## Mapa Industrial A+ / A en México



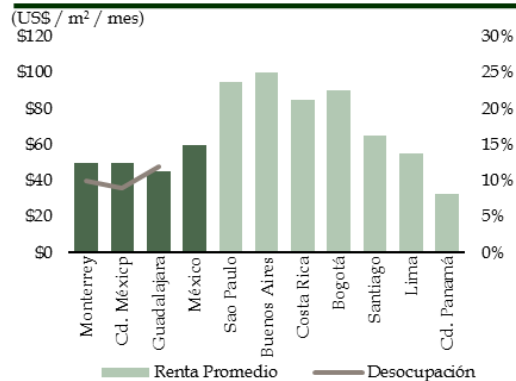
## Espacio Industrial (Clase A)



## Mapa Retail A+ / A en México



## Espacio Retail (Clase A)



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

## Nuestras Fortalezas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

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

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

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

### Evolución del crecimiento

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

(1) Cartera estabilizada.

(2) Incluye la propiedad y el GLA de Toluca

(3) Incluye 6 propiedades en desarrollo con un GLA de 313,896m<sup>2</sup> actualmente listo para ser arrendado.

Adicionalmente, hemos sido capaces de aumentar el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFI de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFI para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$1.3220 por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (representando un incremento de aproximadamente 22.0%) a Ps. \$1.7104 para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 (representando un incremento de aproximadamente 29.4%). En mayo de 2014, decretamos una Distribución de Efectivo<sup>2</sup> de Ps. \$0.4366 por CBFI respecto al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2014, lo que representa un aumento del 18.0% en comparación con la Distribución de Efectivo realizada en el mes de mayo de 2013 por Ps. \$0.3700 por CBFI respecto al trimestre terminado el 31 de marzo de 2013. Como resultado de nuestra clara habilidad demostrada para ejecutar transacciones y el nacimiento de relaciones con el equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Bienes Inmuebles. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades para continuar llevando a cabo adquisiciones que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

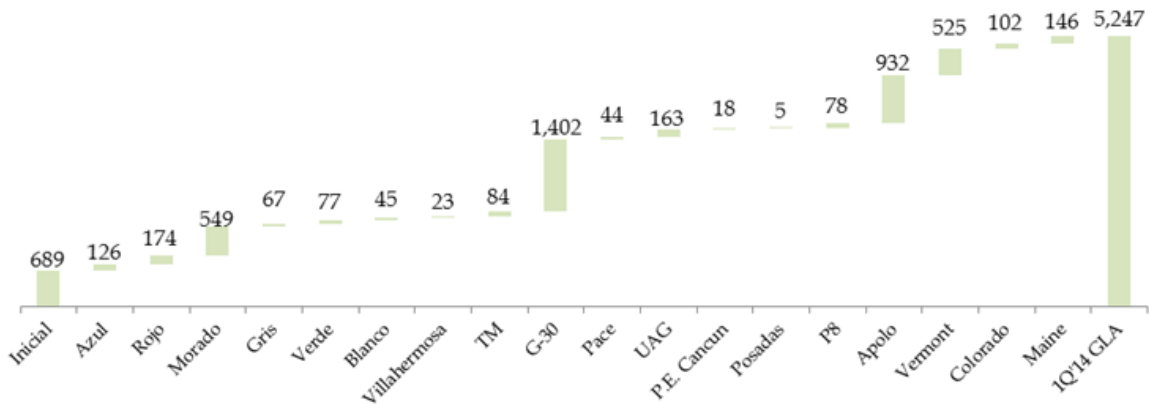
- **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como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

---

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

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

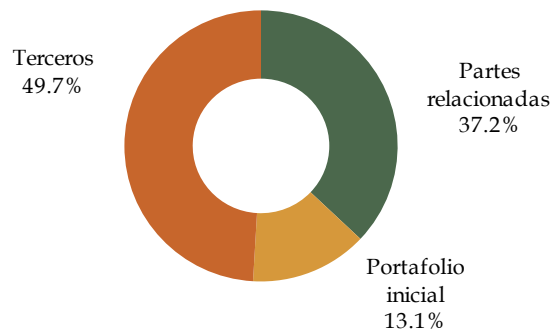
#### Historial de Adquisiciones al 31 de marzo de 2014



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

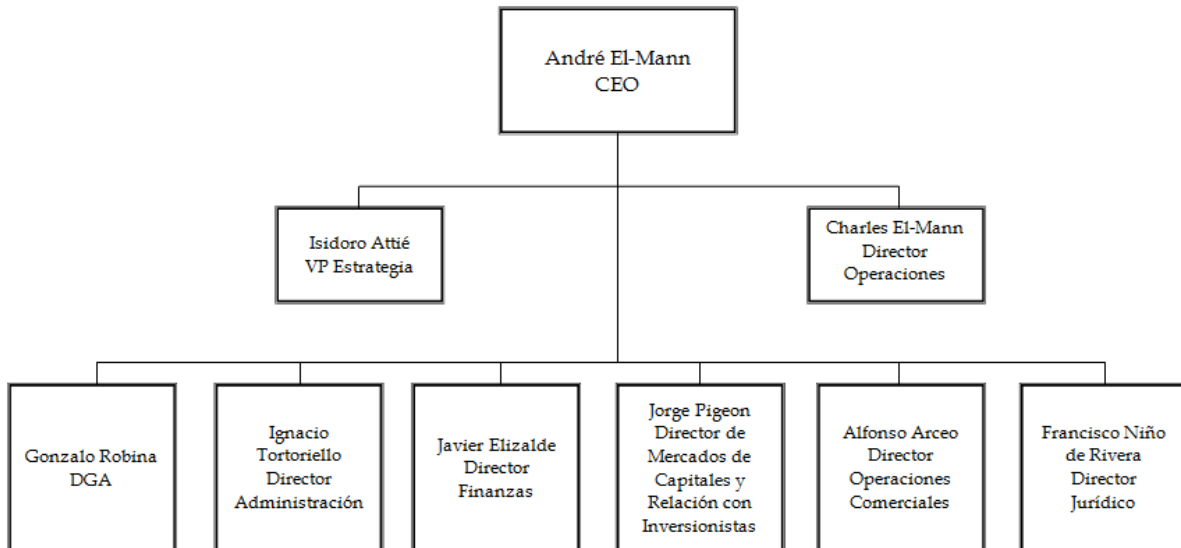
#### Resumen de adquisiciones

(% de GLA estabilizado al 1T'14)



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

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



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

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

### **Nuestros objetivos de negocio, logros y estrategias de crecimiento.**

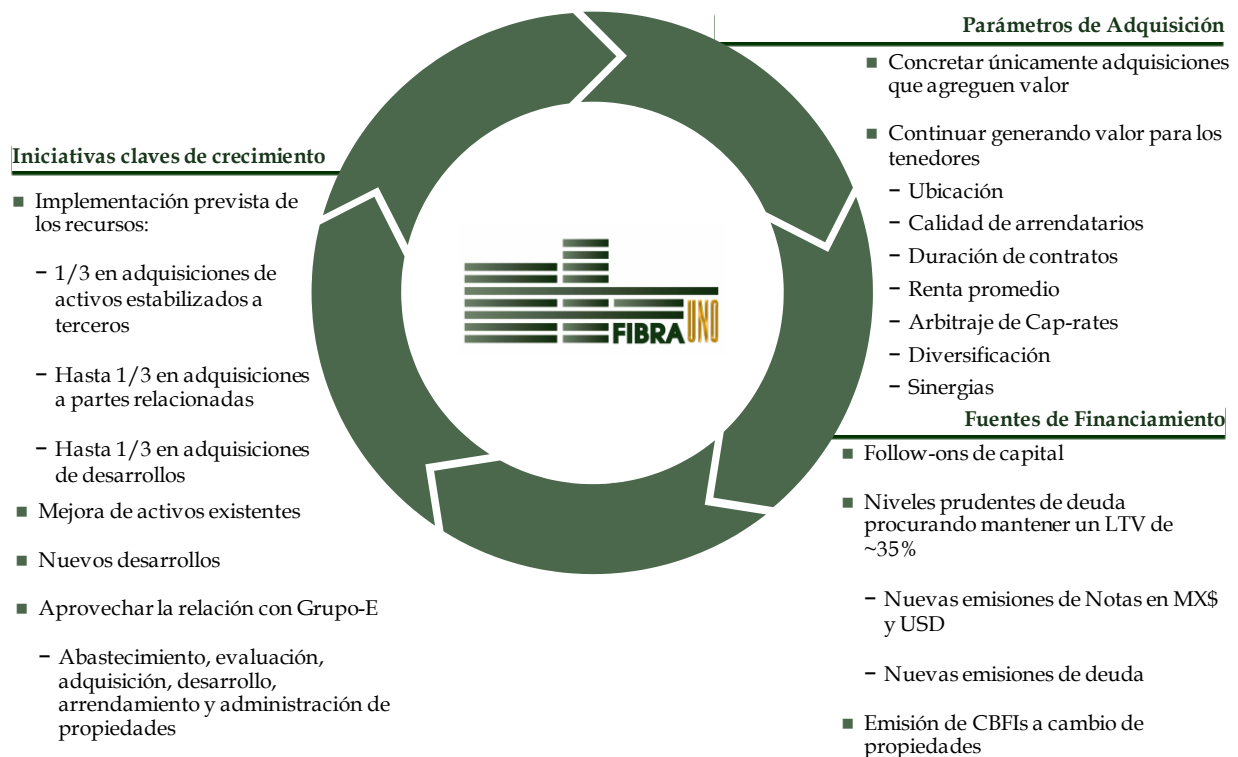
Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones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

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

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

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

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



## Nuestra Administración

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

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

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

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

### **Contratos Vinculados con las Propiedades**

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

#### ***Contrato de Asesoría en Planeación***

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

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

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

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

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

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

#### ***Contrato de Administración con F1 Management, S.C.***

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

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

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

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

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

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

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

### ***Contrato de prestación de servicios celebrados para la administración Cartera Morado***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas**

### ***Antecedentes***

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

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

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

### ***Conflictos de Interés***

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

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

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

### ***Derechos de Preferencia***

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

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

### ***Derecho de Reversión***

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

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

### ***Fideicomiso de Control***

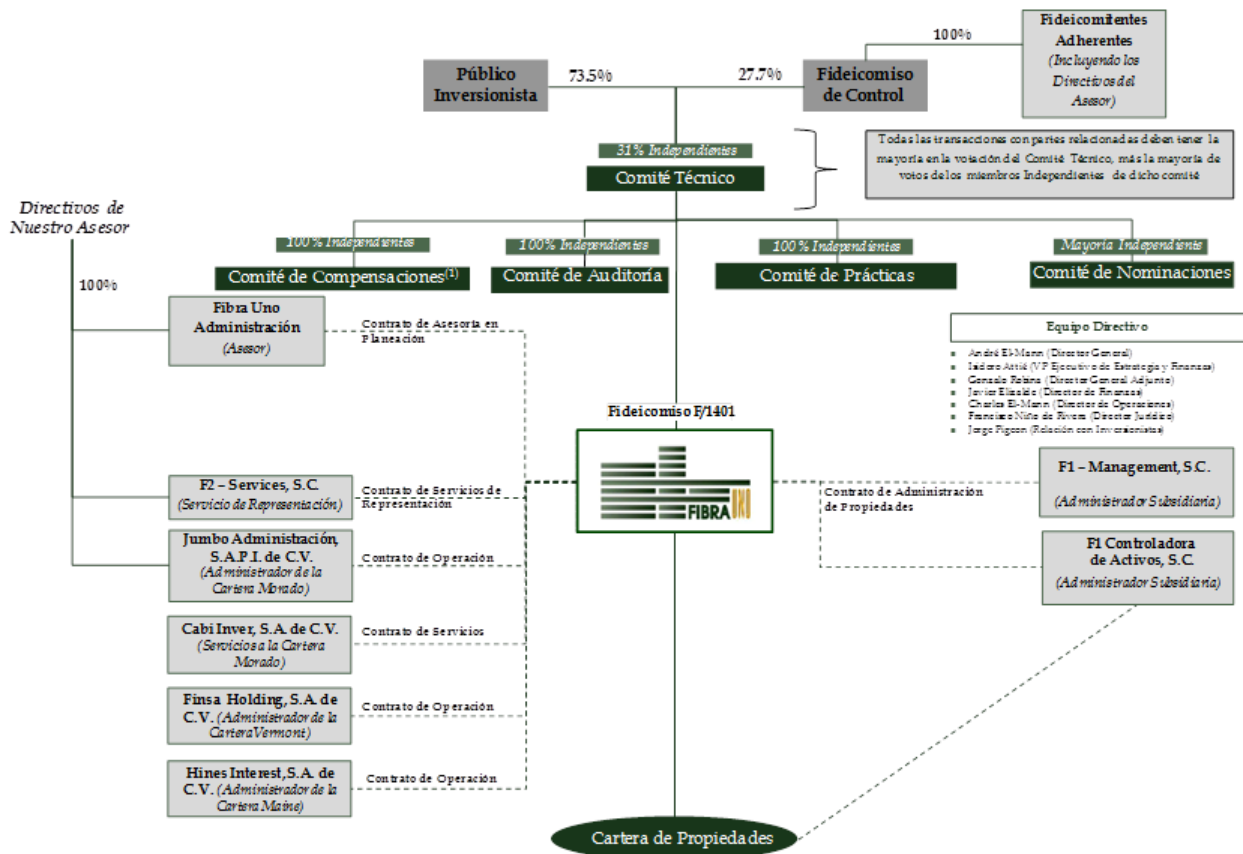
Una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de sus

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

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

## **Nuestra Estructura Corporativa**

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



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

## Política de Distribución

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

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

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

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

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

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

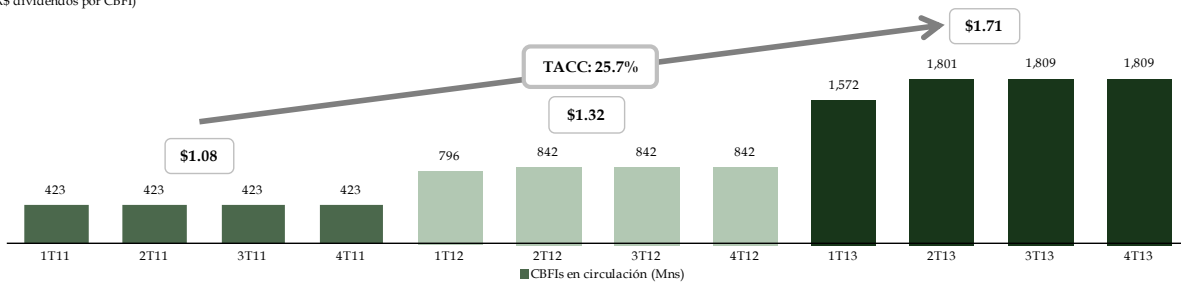
- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para nuestras Propiedades;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

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

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

### Distribución atractiva de dividendos

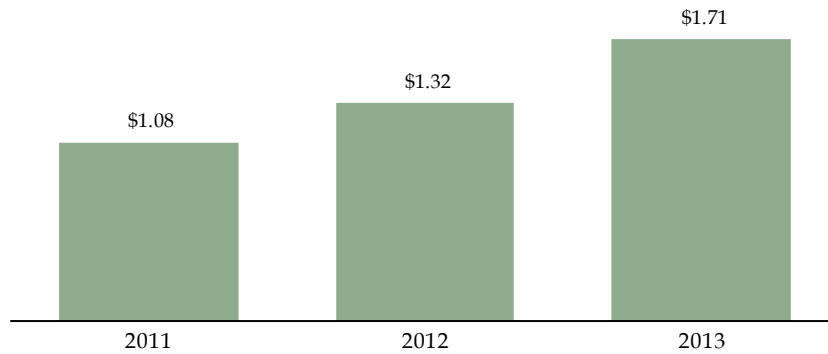
(MX\$ dividendos por CBF)



Fuente: Factset, Bloomberg.

### Dividendos pagados por CBF

(MX\$ al 4T'13)



## LA OFERTA

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

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

Número de CBFIs de la Oferta Internacional: 386,666,667 (trescientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 464,000,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 533,600,000 (quinientos treinta y tres millones seiscientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs de la Oferta Nacional: 193,333,333 (ciento noventa y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs, sin considerar los CBFIs Adicionales ni los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, 232,000,000 (doscientos treinta y dos millones) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y 266,800,000 (doscientos sesenta y seis millones ochocientos mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación así como los CBFIs Adicionales.

Reasignaciones: La cantidad de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.

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

Opción de sobreasignación: Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 34,800,000 (treinta y cuatro millones ochocientos mil) CBFIs y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 69,600,000 (sesenta y nueve millones seiscientos mil) CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de

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

CBFIs en circulación antes de completar esta Oferta:

1,976,565,881 CBFIs.

CBFIs en circulación al terminar esta Oferta:

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

Prohibición de venta de CBFIs:

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

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

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

Destino de los recursos:

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

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

Derechos de voto:

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

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

Restricciones de propiedad y transferencia:

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

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

HSBC.

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

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

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

Fuente de Distribuciones y Pagos:

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

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

Garantías:

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

Lugar y Forma de Pago:

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

Posibles Adquirentes de los CBFIs:

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

Legislación:

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

Régimen Fiscal Aplicable:

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

Depositario:

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

Autorización y Registro de la CNBV:

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

## PLAN DE DISTRIBUCIÓN

### Colocación

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

### Sindicación

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

### Porciones de Colocación

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

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

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

### *Distribución*

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

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

### *Promoción*

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

### *Posturas*

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

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

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

### *Asignación*

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

### *Contrato entre Sindicatos*

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

### *Condiciones Suspensivas*

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

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

### *Condiciones Resolutorias*

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

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

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

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

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

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

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

### *Sobreasignación*

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

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

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

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

#### *CBFIs Adicionales*

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

#### *Estabilización*

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

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

#### *Agente de Sobreasignación y Estabilización*

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

#### *Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores*

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

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

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

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

#### *Diversos*

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

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

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

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

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

## FACTORES DE RIESGO

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

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

### **Factores relacionados con los CBFIs.**

#### *Activos limitados del Fideicomiso.*

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

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

#### *Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.*

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

#### *Dificultad de reinversión de Distribuciones.*

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

### ***Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.***

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

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

### **Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.***

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

### **Riesgos Relacionados con México**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Riesgos Fiscales**

### ***Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.***

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

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

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

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

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

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

*Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

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

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

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

## DESTINO DE LOS RECURSOS

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

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

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

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

### Fuentes

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

### Usos

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

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

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

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

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

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

## GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

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

### Gastos Relacionados con la Oferta <sup>(1)</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITALIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

## INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

### INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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

### INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL AUDITADA

**Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera**

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

## Estados Consolidados Auditados de Resultados Integrales

(Cifras en miles de pesos)

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

## INFORMACIÓN FINANCIERA TRIMESTRAL (NO AUDITADA)

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

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

### Estados Intermedios Consolidados de Posición Financiera (No Auditado)

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

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

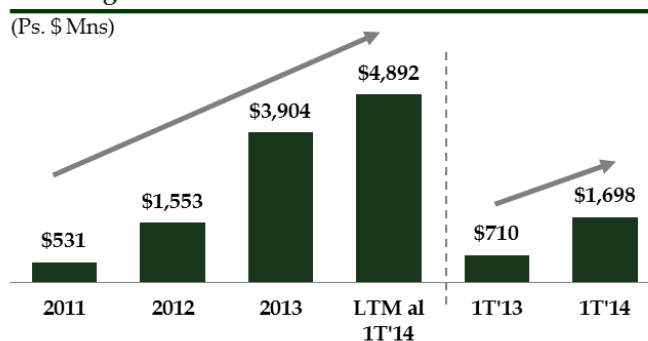
### Estados Intermedios Consolidados de Utilidad Integral (No Auditado)

(Cifras en miles de pesos)

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

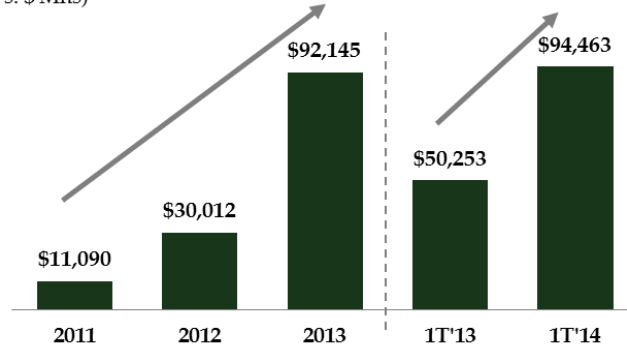
### Total Ingresos

(Ps. \$ Mns)



### Valor en libros de propiedades de inversión<sup>(2)</sup>

(Ps. \$ Mns)



Fuente: Estados financieros anuales auditados y trimestrales.

(2) Activo no circulante menos otros activos

## INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA

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

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

### **Bases de preparación de los Estados Financieros Proforma.**

#### *Transacciones de Adquisición*

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

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

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

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

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

## ***Bases de presentación***

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

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

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

### ***Ajustes Proforma***

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

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

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

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

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

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

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

(E) Para reflejar la emisión de deuda.

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

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

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

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

(En miles de Pesos Mexicanos)

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

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

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

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

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

\* Incluye \$317,289 de honorarios de asesoría

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

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

### Información General

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

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

### Cartera Estabilizada

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

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

## Cartera en Desarrollo

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

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

## Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Políticas Contables Clave**

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

#### ***Resumen de las principales políticas contables***

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

##### *Clasificación de arrendamientos*

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

##### *Combinaciones de negocios*

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

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

- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

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

#### *Impuestos a la utilidad*

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

#### *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

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

#### *Valuación de propiedades de inversión*

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

## Resultados de Operación

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

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

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

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

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

### Estados consolidados condensados de utilidad integral (no auditados)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ganancia (Pérdida) Cambiaria

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

## Utilidad Neta Consolidada

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

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

#### Estados consolidados condensados de utilidad integral (auditados)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Ganancia (Pérdida) Cambiaria

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

#### Otros (Gastos) Ingresos

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

#### Utilidad Neta Consolidada

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

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

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

**Estados consolidados condensados de utilidad integral (auditados)**

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

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

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

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

*Gastos de Mantenimiento:* Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$139.0 millones o el 326.4% para llegar a Ps. \$181.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, de Ps. \$42.6 millones para el período del 12 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011. El incremento se debió principalmente a la adquisición de diversas carteras y a un periodo de operación más largo del portafolio inicial. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

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

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

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

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

#### Ganancia (Pérdida) Cambiaria

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

## Utilidad Neta Consolidada

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

## Liquidez y Recursos de Capital

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

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

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

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

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

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

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

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

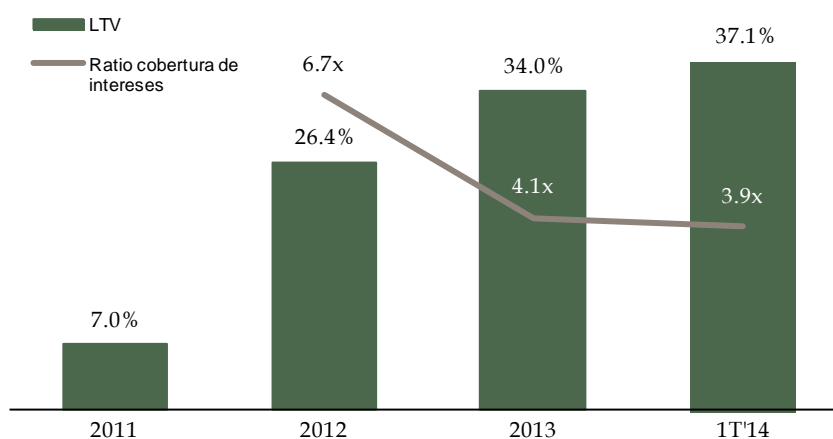
## **Financiamientos**

Al 31 de marzo de 2014 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$38,273.8 millones, de la cual Ps. \$14,649.4 millones estaban garantizados y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales. Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% LTV y 1.20x DSCR sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35.0% de nuestros activos proforma. Adicionalmente, los *indentures* de los Senior Notes y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5 a 1.0 en base proforma una vez que se de efecto a la adquisición de deuda adicional y la aplicación de los recursos y requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Dichos cálculos de miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de alguna propiedad. Al 31 de marzo de 2014, nuestro nivel de apalancamiento era del 37.1%. En relación con nuestra deuda garantizada, nuestro apalancamiento garantizado fue de 14.2% al 31 de marzo de 2014. Al 31 de marzo de 2014, la razón de valor de activos no gravados a deuda no garantizada era de 281.6<sup>3</sup>. Adicionalmente, al 31 de marzo de 2014, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.8x y nuestra cobertura de tasas de interés de 3.9x.

---

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

## LTV<sup>(1)</sup> conservador y sólida cobertura de intereses<sup>(2)</sup>



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

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

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

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

### Deuda total<sup>(1)</sup>

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

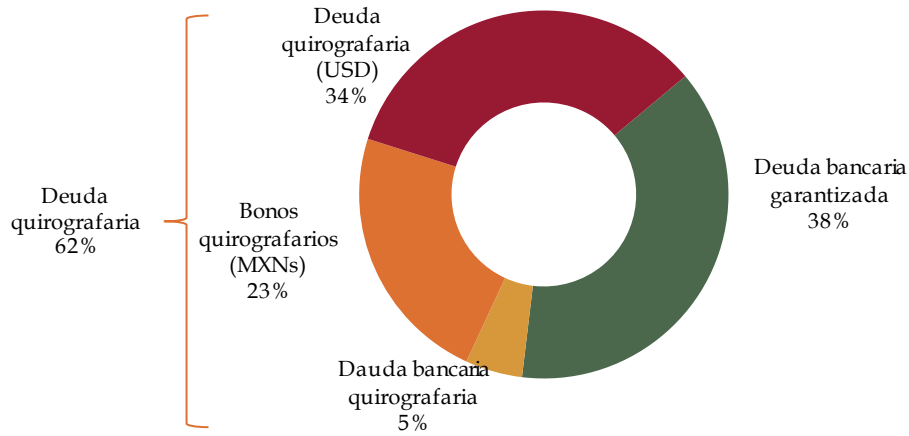
Metlife (G-30)	400,360	403,302
Bancomer (Apolo)		524,193
Banamex (Apolo)	1,583,036	1,944,486
Banorte (Apolo)		3,259,169
Santander (Puente)		
Deutsche Bank (Puente)		3,266,300
Bancomer	2,000,000	2,000,000
Actinver		300,000
Certificados Bursátiles	8,540,321	8,500,314
Senior Notes	13,084,100	
Bancomext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

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

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

## Fuentes de financiamiento diversificadas

(Al 1T'14)



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

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

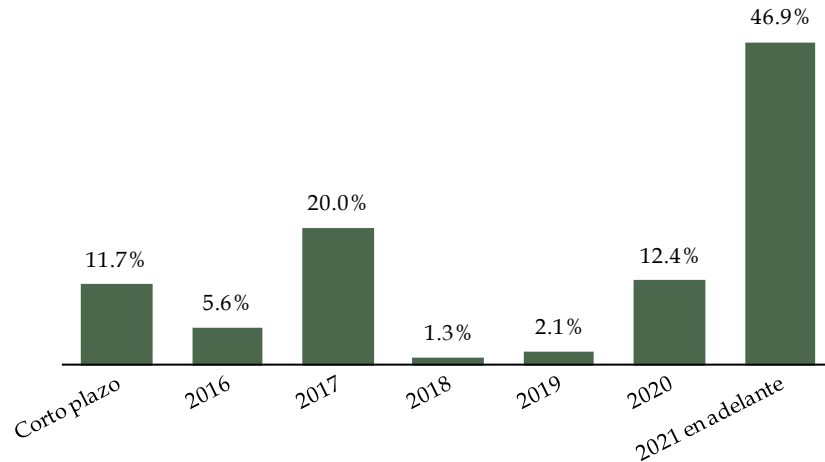
<sup>(1)</sup> 2016 incluye el pago de principal por el periodo del 1 de abril de 2015 al 31 de marzo de 2016, 2017 del 1 de abril de 2016 al 31 de marzo de 2017 y así sucesivamente

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

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

## Vencimientos diversificados y a largo plazo

(Al 1T'14)



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

### Líneas de crédito y otras obligaciones

#### *Crédito Inbursa*

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

### *Crédito Santander*

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

### *Créditos GEREM de la Cartera Morado*

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

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

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

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

#### *Crédito Puente con Deutsche Bank*

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

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

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

#### *Crédito Bancomer*

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

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

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

#### *Créditos Bancomer, Banorte y Banamex relacionados con la Cartera Apolo*

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

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

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

#### *Crédito Actinver*

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

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

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

#### *Créditos GEREM y Bancomext de la Cartera Vermont*

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

#### *Certificados de Deuda*

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

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

### *Senior Notes*

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

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

## **Obligaciones Contractuales**

### *Pasivos Financieros*

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

#### *Al 31 de marzo de 2014*

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

#### *Al 31 de diciembre de 2013*

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

*Al 31 de diciembre de 2012*

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

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

*Arrendamientos*

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

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

*Proyectos en Desarrollo*

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

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

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

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

### **Cartera en Desarrollo**

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

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

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

<b>Proyecto</b>	<b>Propiedades</b>	<b>Segmento</b>	<b>GLA Final (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Inversión a la Fecha (Ps. \$ en miles)</b>
Delaware	Delaware	Oficinas	70,000	0
Diana	Torre Diana	Oficinas	63,000	362,473

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

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

### *Distribuciones de Efectivo*

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

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

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

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

## ***Inflación***

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

## ***Estacionalidad***

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

## ***Revelación de Riesgos de Mercado Cuantitativas y Cualitativas***

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

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

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

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

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

## PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

### 1.- El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

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

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

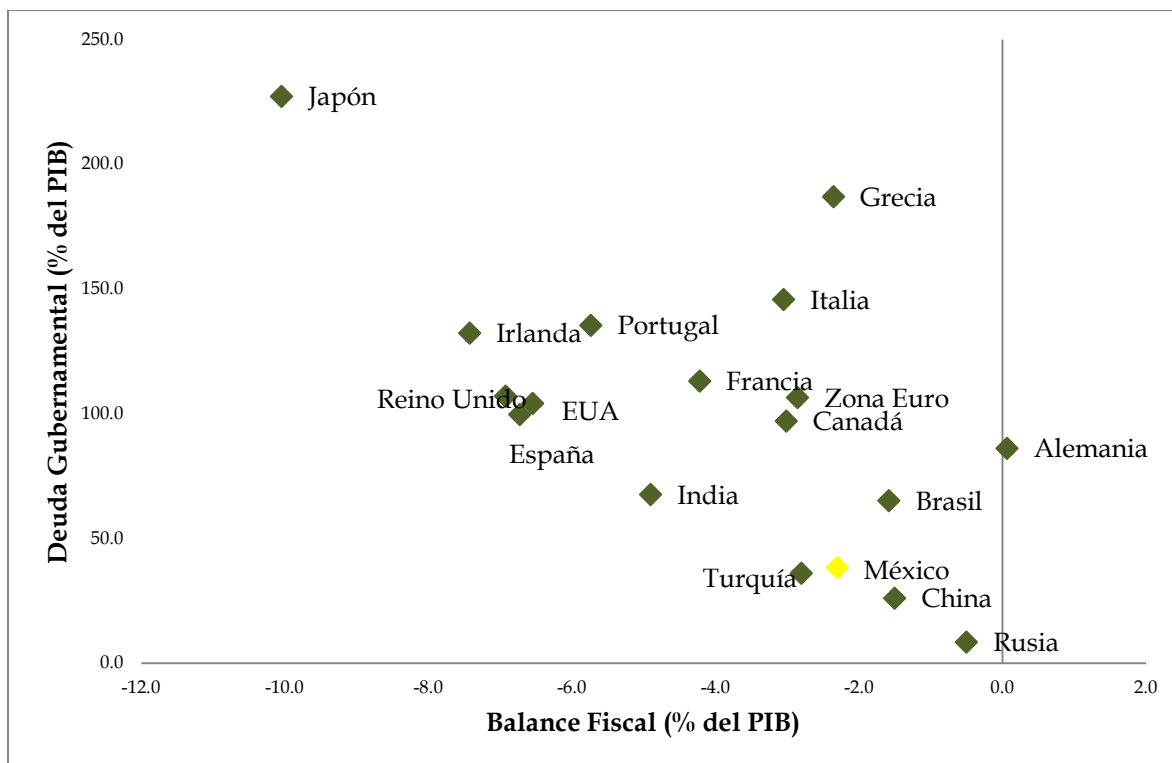
Por otro lado, la inflación mundial promedio para el 2014, estimada por esta misma organización, se encontrará alrededor del 3.5%. La inflación estimada para las economías avanzadas (EUA, Japón, UK) será alrededor de 2%.

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

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

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

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



Fuente: SHCP, IMF. Diciembre 2013

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

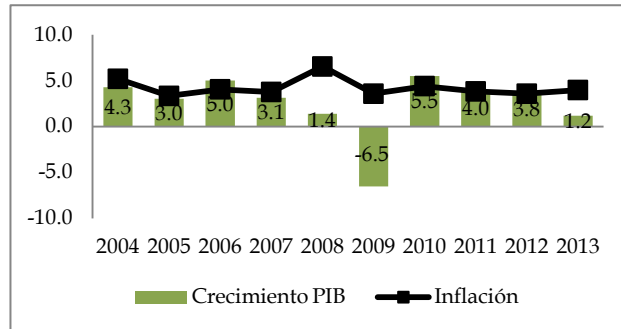
(\*Fuente: Moody's, Standard and Poor's, Fitch)

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

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

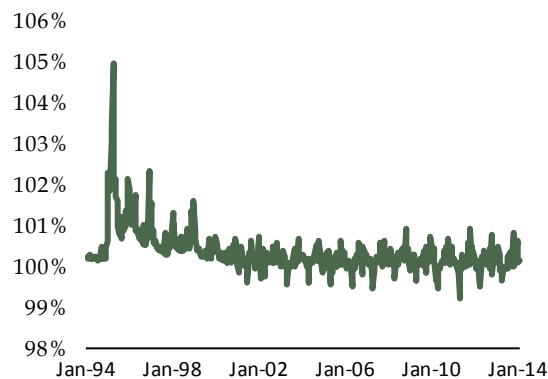
Las siguientes gráficas muestran el crecimiento del PIB real, la inflación y tasas de interés históricas de México para el período 2004-2013:

### Crecimiento del PIB Real e Inflación



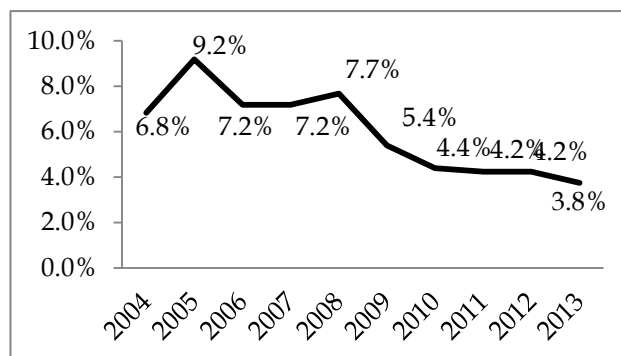
Fuente: INEGI

### Índice de inflación<sup>(1)</sup>



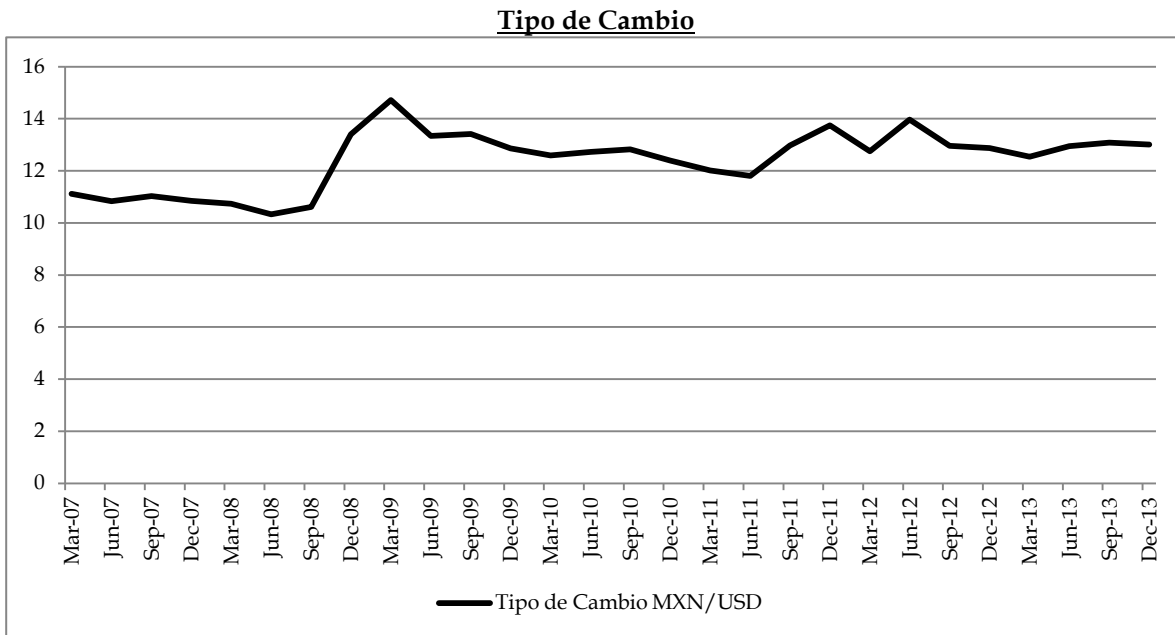
Fuente: CBRE, Global research & consulting - Latin America Market View: 4T'13

### CETEs de 28 Días



Fuente: Banxico

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

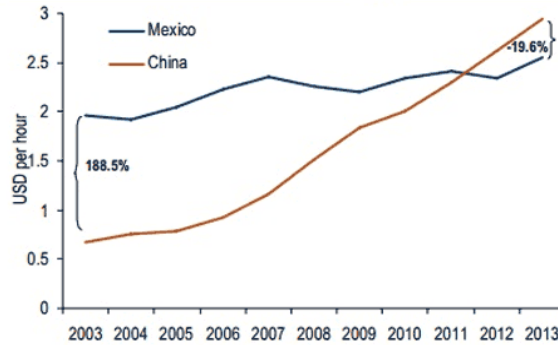


Fuente: Banxico



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

**Costo Laboral México Vs China**



Fuente: Bank of America

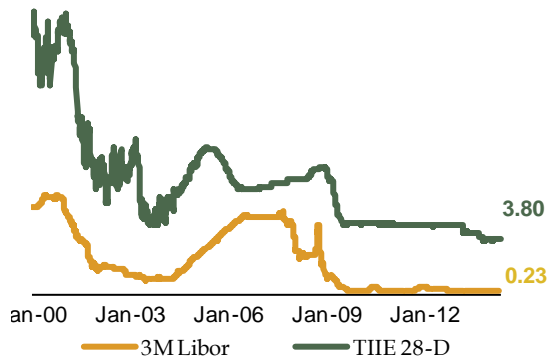
En la última década, los tres sectores inmobiliarios en arrendamiento (distintos al residencial) en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (principalmente el industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento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

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

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

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

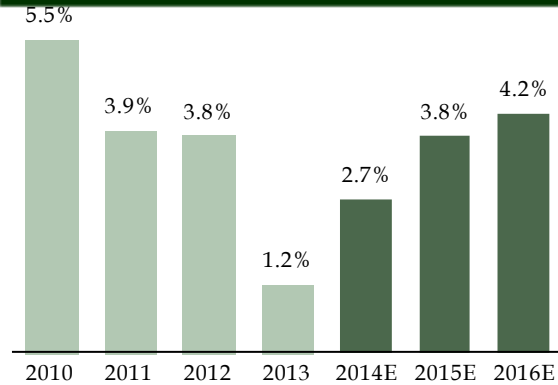
## Evolución de tasas de interés<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> INEGI, Banco de México

<sup>(2)</sup> Banco Mundial - prospectos económicos.

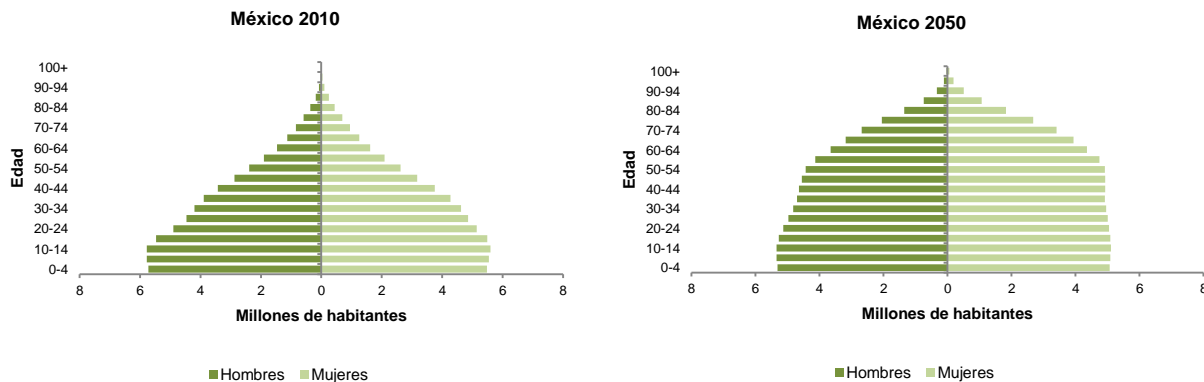
## Crecimiento del PIB<sup>(2)</sup>



## 2.- Dinámica Demográfica y Geografía

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

### Población y crecimiento de la población en México 2010 - 2050



Fuente: CONAPO

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

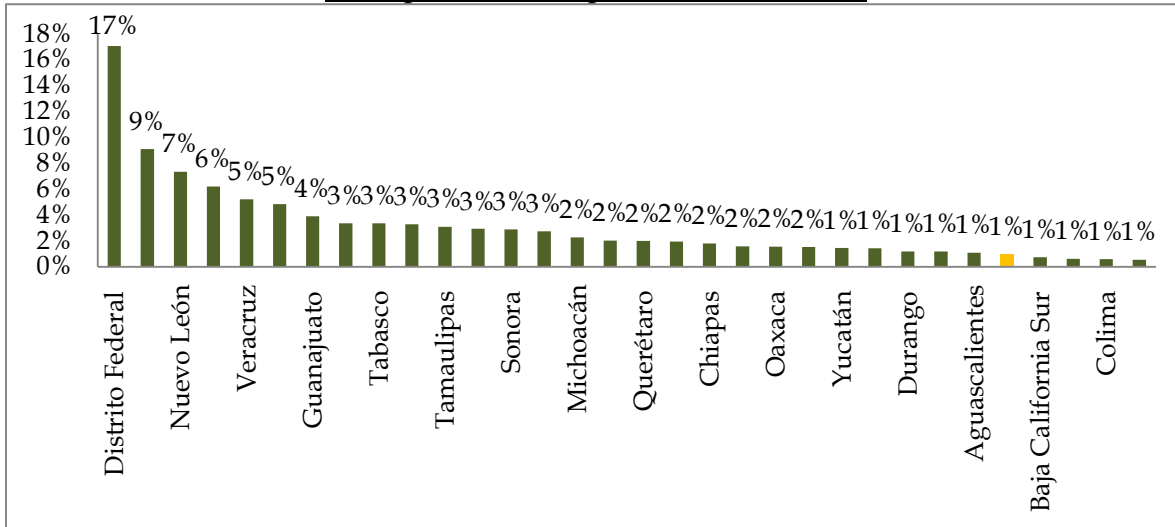
Con respecto a nuestros proyectos comerciales, los directivos principales de nuestro Asesor han mantenido un plan de expansión que se basa en la construcción o la adquisición del tipo de propiedades afines a las características antes descritas. Como los directivos principales de nuestro Asesor lo han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

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

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

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

### Participación del PIB por Entidad Federativa



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

Fuente: Colliers

### Mercado Inmobiliario Comercial

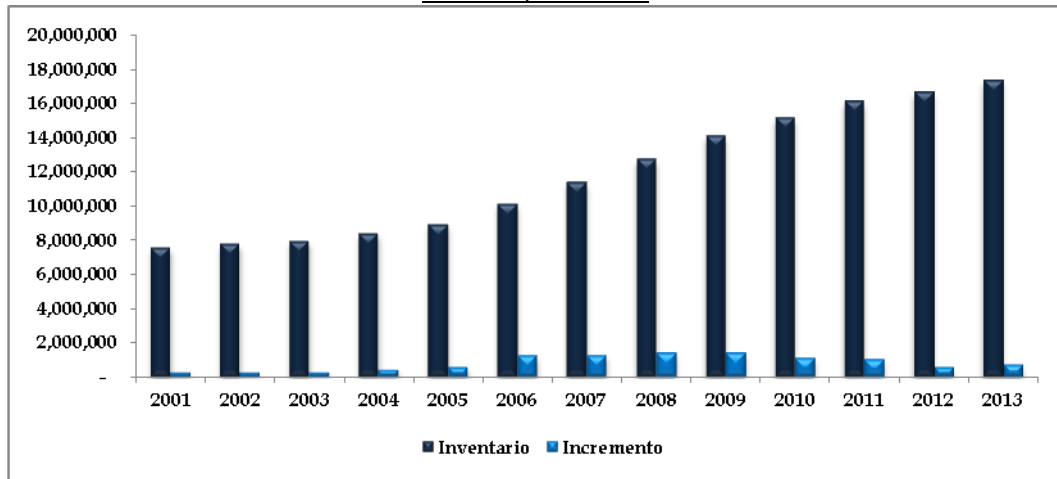
Conforme al reporte publicado por Colliers International, durante el año 2013, México continúa mostrando un entorno macroeconómico favorable, durante este periodo se observó al país como un mercado emergente, competitivo y muy atractivo para la inversión extranjera.

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

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

Al termino de 2013, en el mercado inmobiliario comercial del país se monitorearon 560 centros comerciales mayores a 10,000 m<sup>2</sup> rentables, con un total de 17,363,054 m<sup>2</sup>. (Centro comunitario, centro de entretenimiento, centro de vecindario, fashion mall, lifestyle center, power center, outlet y usos mixtos).

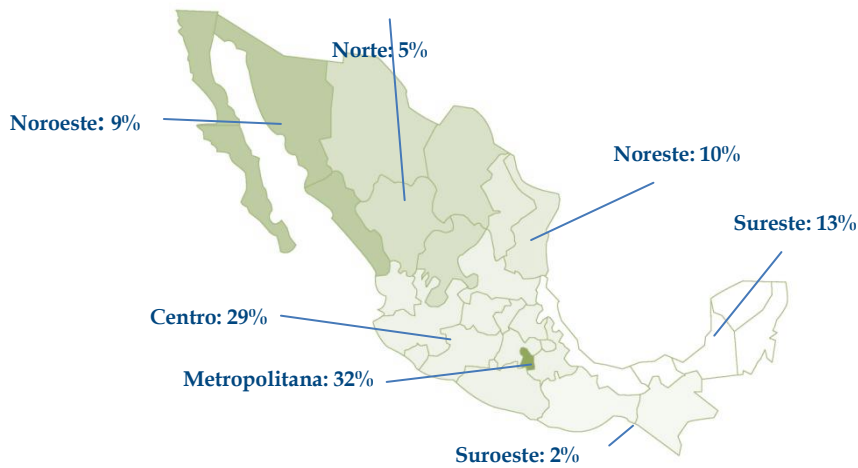
**Histórico: superficie rentable total (m<sup>2</sup>) monitoreada en centros comerciales existentes a nivel nacional, 2001-2013**



Fuente: Colliers

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

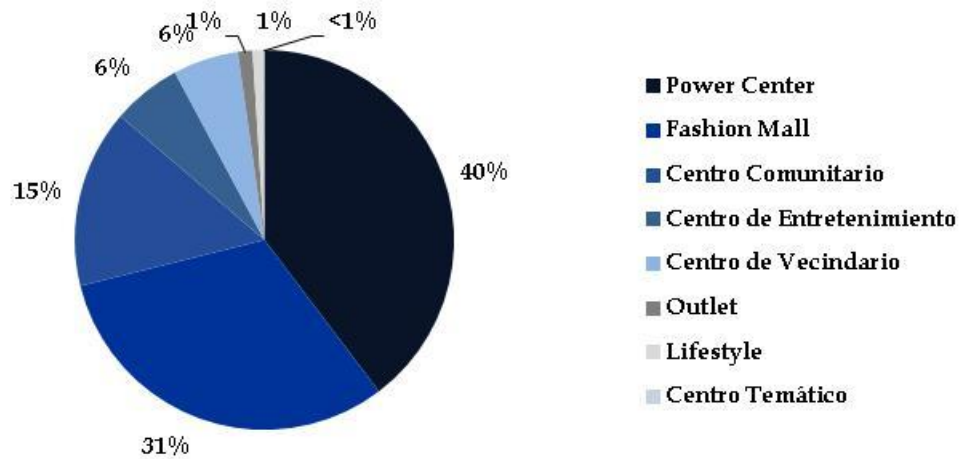
**Segmentación de centros comerciales existentes por zona, monitoreados a nivel nacional**  
**Total (m<sup>2</sup>): 17.3 millones**



Fuente: Colliers

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

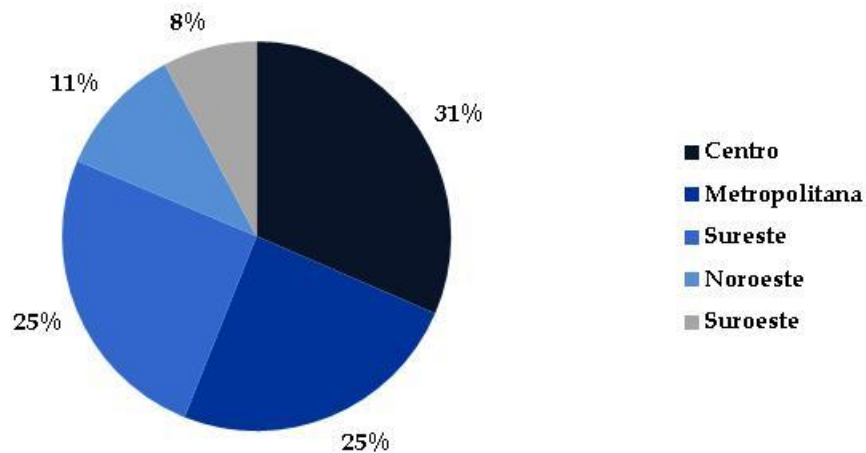
**Segmentación por clase de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, diciembre 2013, total (m<sup>2</sup>) 17.3 millones**



Fuente: Colliers

Durante el 2013 se registró en el país, la apertura de 30 centros comerciales nuevos mayores a 10,000 m<sup>2</sup> con una superficie total 695,670 m<sup>2</sup>; además de la ampliación de 10 centros comerciales con una superficie total del 318,116 m<sup>2</sup> totales.

**Segmentación por zona de apertura de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, Diciembre 2013, total (m<sup>2</sup>) 689,556**

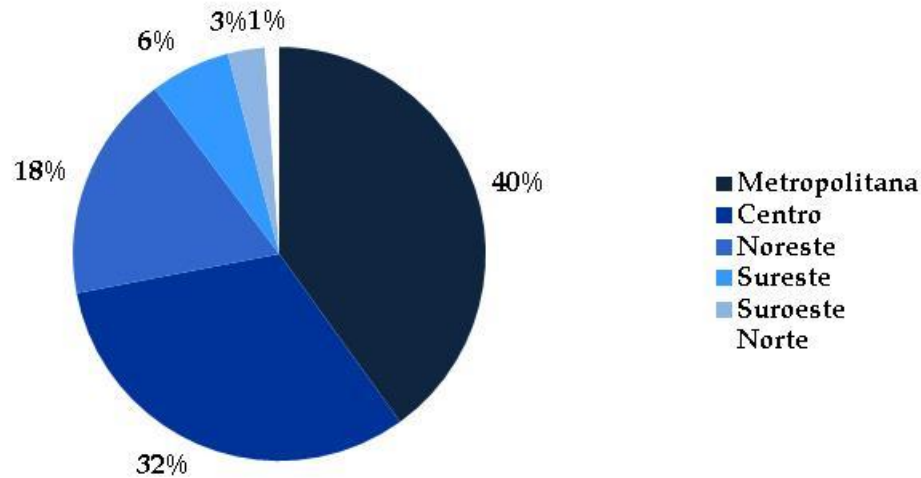


Fuente: Colliers

En cuanto a desarrollos en construcción, se tienen monitoreados 36 centros comerciales con un total de 903,680 m<sup>2</sup> rentables (se cuenta con la superficie rentable de 28 del total de los centros comerciales). De ellos, diez corresponden a ampliaciones de centros comerciales ya existentes y el resto a nuevos proyectos.

Para el 2014, de los centros comerciales en construcción, se espera la apertura de 23 centros comerciales nuevos mayores a 10,000 m<sup>2</sup>, con un total de 545,629 m<sup>2</sup> (se cuenta con la superficie rentable de 19 del total de los centros comerciales que abrirán en el 2014).

**Segmentación por zona de centros comerciales monitoreados en construcción, diciembre 2013**  
**Total 903,680 (m<sup>2</sup>)**



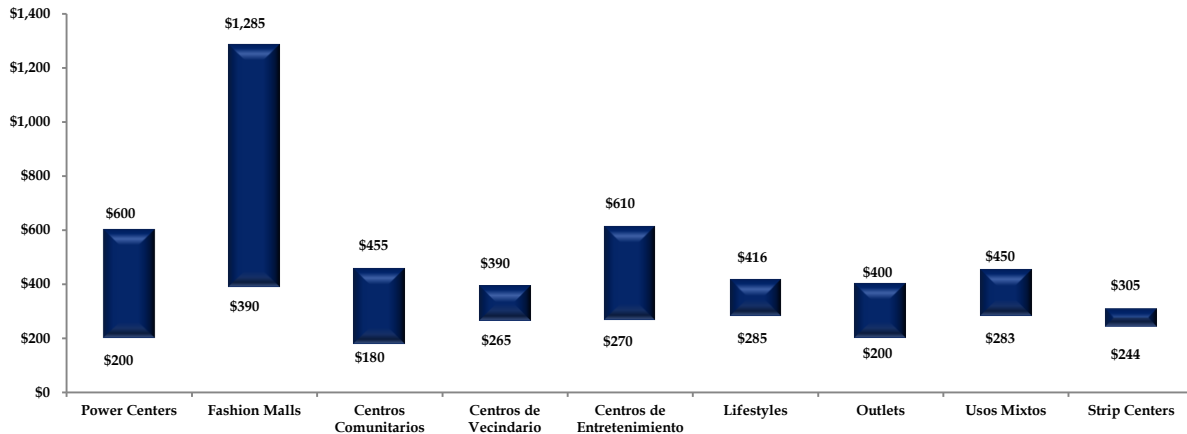
Fuente: Colliers

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

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

Los precios promedio mensuales en los centros comerciales que actualmente se manejan, son de alrededor de Ps. \$345.00 por m<sup>2</sup> en el caso de los Power Center; mientras que las rentas por metro cuadrado en los Fashion Mall alcanzan un promedio de Ps. \$540.00, todo esto en locales con una superficie de 100 a 200m<sup>2</sup>. Estas tarifas son únicamente para la zona Metropolitana de nuestro país.

**Precios de arrendamiento de locales en centros comerciales consolidados en zonas metropolitanas, diciembre 2013, Ps./m<sup>2</sup>/Mes\***



Fuente: Colliers

**Expectativas y tendencias:**

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

**Mercado Inmobiliario Industrial**

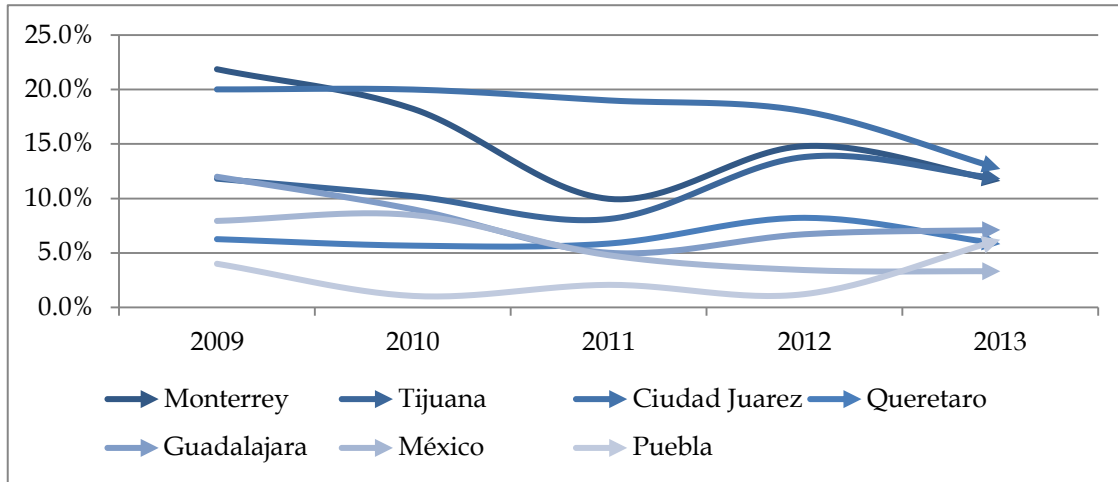
Durante el año 2013, el mercado inmobiliario industrial, ha mantenido una dinámica importante, aumentando el inventario en las ciudades con mayor presencia industrial del país y registrando una actividad de arrendamiento dinámica.

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

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

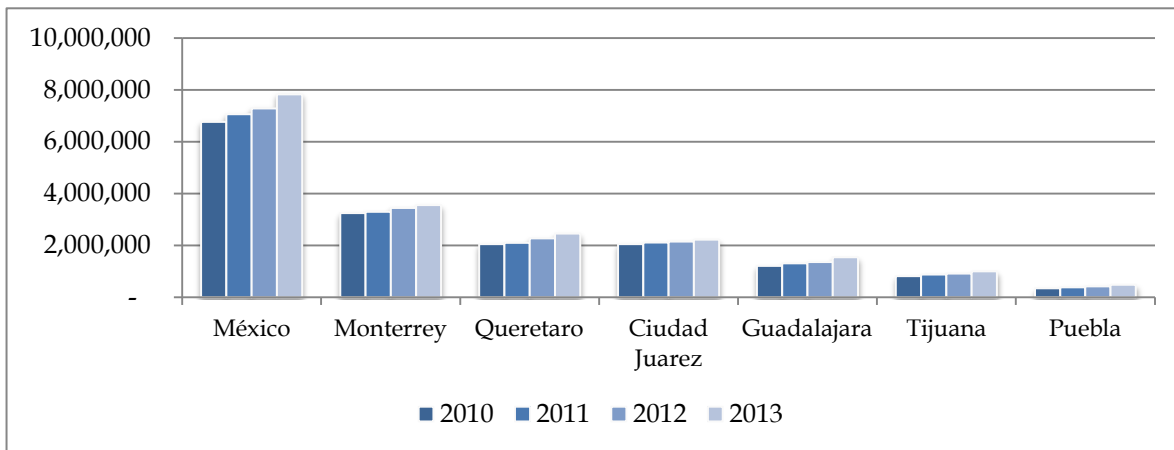
significativo incremento en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

**Histórico: tasa de disponibilidad (%)**



Fuente: Colliers

**Histórico: crecimiento del inventario (m<sup>2</sup>)**



Fuente: Colliers

### Ciudad de México

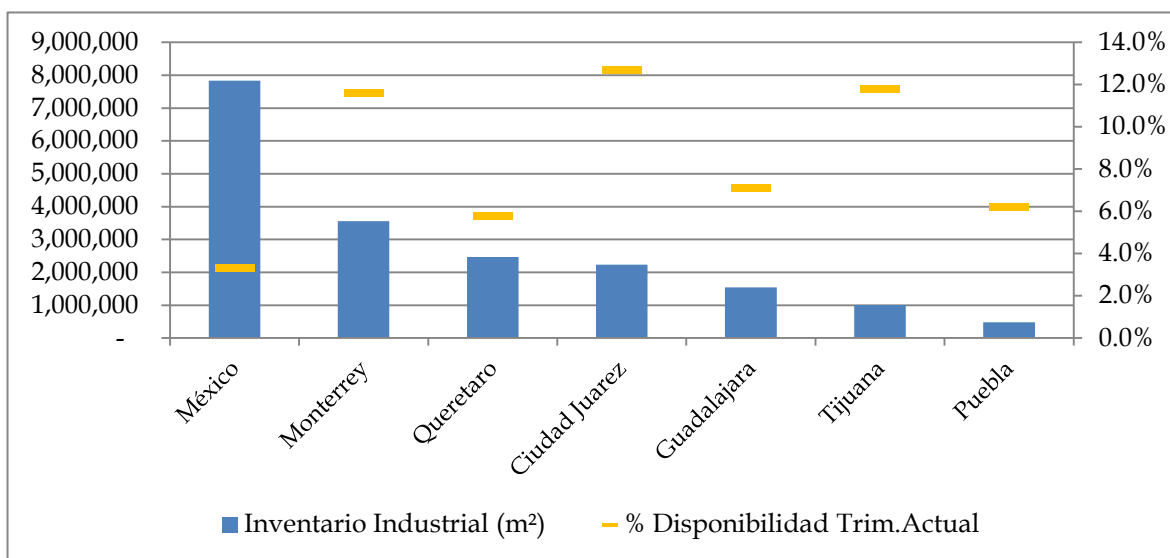
A lo largo de 2013, continúa la incorporación naves industriales clase A en el mercado de Ciudad de México y Área metropolitana mismo que cuenta con más de 7.8 millones de m<sup>2</sup>, es importante mencionar que de los inmuebles que se encuentran en construcción (más de 340,000 m<sup>2</sup>) algunos ya se encuentran pre arrendados o son desarrollados BTS, esto denota la gran demanda por dichos espacios, mismo que se ve reflejado en los bajos niveles de la tasa de disponibilidad cercano al 3%. Los precios por su parte no han mostrado cambios significativos, siendo las zonas dentro de la ciudad con los precios más elevados. El dinamismo que hasta ahora ha mostrado la ciudad de México en la construcción y la demanda, se espera que continúe

con la misma inercia durante el siguiente año. Asimismo, los precios de renta se estima que mantengan los mismos niveles.

## Monterrey

En la ciudad de Monterrey se cuenta con más de 3.5 millones de m<sup>2</sup> de inventario Clase A y se ha mostrado muy activa en el desarrollo de naves industriales, en lo que va del año, se han incluido al inventario 17 nuevas naves industriales clase A. Durante los últimos trimestres el mercado se ha mantenido activo en el arrendamiento e inversión de naves industriales con más de 500,000 m<sup>2</sup>, mismo que se ha reflejado en ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad registrando 12% al final del año en edificios Clase A. Las expectativas de la ciudad para el 2014 y 2015 son optimistas, se espera que continúe un crecimiento sostenido aunado a una demanda activa, los precios se han mantenido en niveles estables y se espera que continúen de la misma manera.

**Inventario industrial y tasa de disponibilidad por ciudad, clase A, 4T2013**



Fuente: Colliers

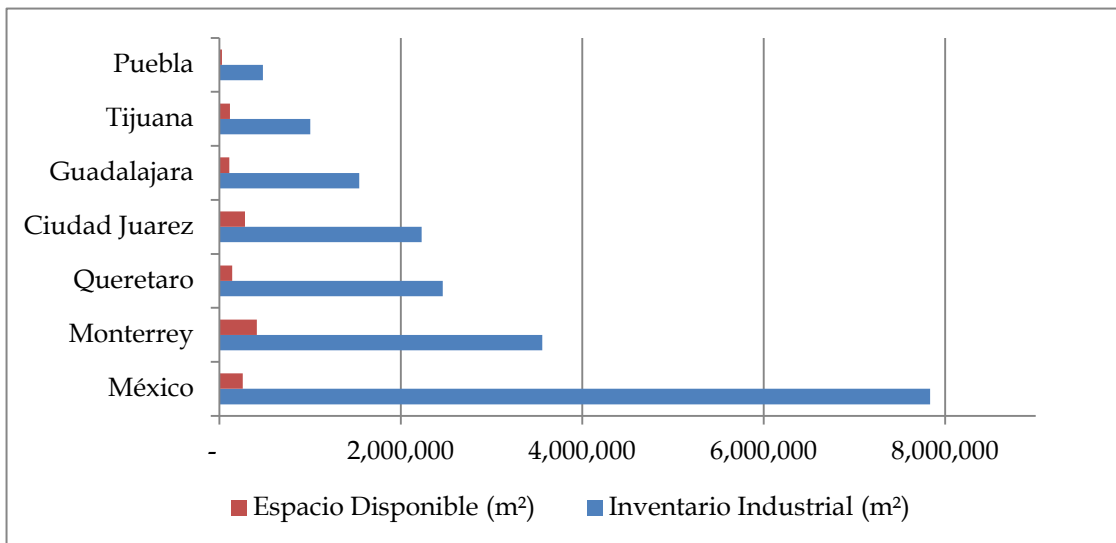
## Guadalajara

Actualmente la ciudad de Guadalajara cuenta con más de un millón y medio de inventario industrial, asimismo, durante el año 2013 se incorporaron 14 nuevas naves, mismas que incorporaron 82,000 m<sup>2</sup>, la tasa de disponibilidad mostró un ligero incremento, terminando el año en 7%. En la zona metropolitana de Guadalajara, continúa la construcción de naves industriales, la mayoría de los proyectos terminados se han desarrollado de manera especulativa, los precios en términos generales se han mostrado estables, sin embargo, en la zona Norte de la ciudad se han registrado aumentos considerables, esto ocasionado, por la existencia de naves equipadas y con infraestructura. Las perspectivas durante el 2014, es que mantenga el mismo ritmo de construcción, con una demanda estable, los precios no se espera que muestren cambios significativos.

## Puebla

El mercado inmobiliario industrial de la ciudad de Puebla, muestra un bajo crecimiento en inmuebles clase A, asimismo la tasa de disponibilidad se había mantenido en niveles muy bajos, sin embargo al final del año registro un incremento situándola en niveles de 6%, los precios por su parte se mantienen estables. Debemos destacar que el estado de Puebla albergará a la planta de Audi en el mediano plazo, sin embargo, existe mucha especulación por la falta de la publicación del Plan de Desarrollo Regional en la Zona de Audi, que emite el gobierno del estado. Dicho documento dará certeza a inversionistas y será un aliciente importante para la instalación de las empresas proveedoras de servicios y materiales de Audi. Las expectativas en el mercado industrial en el mediano y largo plazo son positivas, los indicadores de construcción, demanda y precios de arrendamiento se verán favorecidos por dichos cambios.

**Inventario industrial (m<sup>2</sup>) y disponibilidad (m<sup>2</sup>) por ciudad, clase A, 4T 2013**



Fuente: Colliers

## Tijuana

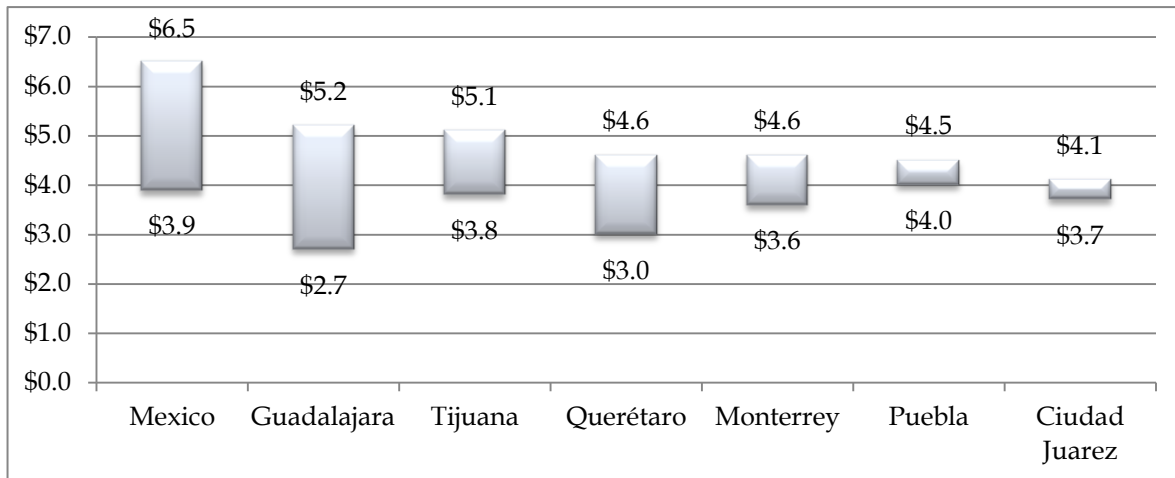
La ciudad de Tijuana cuenta con un inventario industrial de un millón de m<sup>2</sup> de naves clase "A". Al cierre de 2013, la tasa de disponibilidad de estos edificios fue de 11.84%. El desarrollo de nuevas naves industriales ha estado presente durante los tres últimos años generando un crecimiento de inventario de aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup>. Al inicio del año 2014 los desarrolladores contemplan la construcción de nuevos proyectos industriales, lo cual genera una buena perspectiva para la ciudad y confianza en las inversiones. Los precios debido a la absorción han presentado incrementos principalmente en los edificios de clase "A" y los rangos oscilan entre US\$ 3.7 a US\$ 5.0 por m<sup>2</sup> mensual. Las expectativas acerca de inversiones inmobiliarias en Tijuana son optimistas.

## Querétaro

A lo largo de 2013 Querétaro continuó consolidándose como una ciudad dinámica y con oportunidades. En su mercado industrial se cuentan actualmente 2.4 millones de m<sup>2</sup> y durante el

2013 se agregaron más de 233,000 m<sup>2</sup>. La actividad del mercado a lo largo del año ajusto consistentemente la tasa de disponibilidad a la baja, de 8% registrada en 2012 a 5.8% a finales de 2013. En el panorama actual, se espera que en los siguientes meses se incorporen más de 285,000 m<sup>2</sup> que actualmente se encuentran en construcción, por lo que en el corto plazo se espera un ligero aumento en la tasa de disponibilidad. Los precios se han mantenido en los mismos niveles y no se esperan fluctuaciones importantes.

**Precios de lista por ciudad (USD/m<sup>2</sup>) Renta mensual de naves y bodegas Clase A, 4T - 2013**



Fuente: Colliers

### Ciudad Juárez

Durante los últimos años, el mercado industrial de clase A en ciudad Juárez se encontraba afectado por los altos índices de violencia, afectando de gran manera el desarrollo y demanda de la ciudad. Hoy en día, la situación ha dado un giro importante, de nueva cuenta continua el desarrollo de nuevas naves y expansiones de naves existentes. Actualmente el inventario cuenta con más de 2.2 millones de m<sup>2</sup>. La tasa de disponibilidad ha decrecido de manera notable de los últimos periodos debido a ocupaciones importantes, registrando 13% al final de 2013. Se espera que los desarrollos inicien la construcción en el corto plazo. Los precios de renta muestran en promedio EUA\$4.00 por m<sup>2</sup> en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Es importante destacar que el mercado inmobiliario mexicano ha evolucionado y en los últimos dos años, mismo que ha marcado un cambio importante al incorporar las FIBRAS, lo que permite que una gran cantidad de inversionistas pasivos puedan participar en el sector inmobiliario.

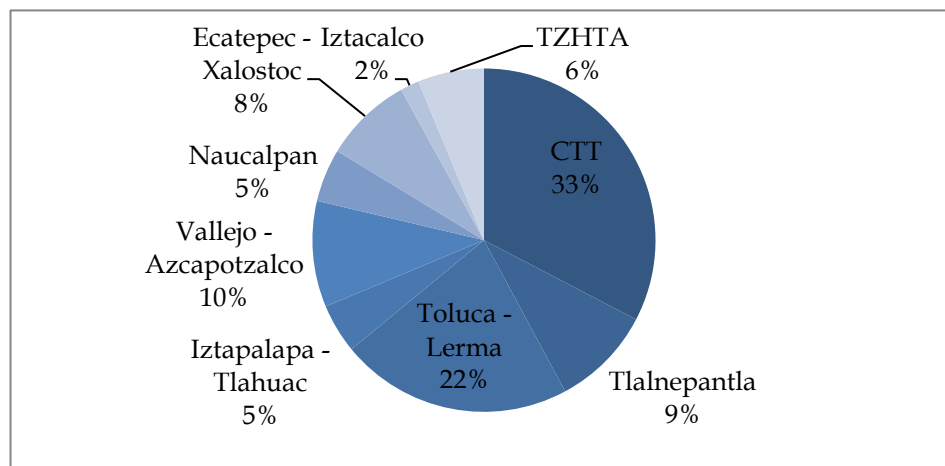
Actualmente, el sector incluye Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop y Fibra Dahnos. Como resultado, el mercado de inversión durante el 2013 ha estado dominado por los mercados públicos y ha visto una enorme cantidad de actividad principalmente de los compradores.

Como se comentó anteriormente, las perspectivas para los siguientes años 2014 y 2015 son definitivamente optimistas. En términos generales, el mercado industrial en las distintas ciudades del país continúa en desarrollo, algunas de manera muy importante. Las tasas de disponibilidad en general muestran una tendencia a la baja, ocasionado por la demanda del mercado, los precios se mantienen competitivos en los inmuebles de clase A. Debemos destacar que el mercado ha mostrado dinamismo en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

### Ciudad de México

Con respecto a nuestros activos industriales, consideramos que hemos adquirido algunas de las propiedades industriales mejor posicionadas en el centro de México, que proporcionan el espacio de almacenamiento y el soporte de la distribución logística de algunas de las mayores empresas de productos de consumo y logística en el país. Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas ya que están vinculadas a los corredores comerciales más dinámicos que conectan el centro de México con los Estados Unidos y con varios puntos clave de la economía mexicana. La vigorosa actividad económica de estas zonas constituye una fuente importante de demanda de espacio en nuestros activos industriales. Al tercer trimestre de 2013, los corredores dentro de los que se encuentran nuestras instalaciones industriales representaron un total de 40% del inventario total de espacio industrial en metros cuadrados en la Zona Metropolitana del Distrito Federal. Entre estos corredores, el de Cuautitlán, Vallejo-Azcapotzalco, e Iztapalapa-Tláhuac contribuyeron con un 29%, 3% y 8%, respectivamente, del inventario total de espacio industrial en el área metropolitana de la Ciudad de México. El siguiente gráfico muestra el inventario de espacio individual por corredor al cierre de 2013.

**Composición del inventario industrial por corredor de la ciudad de México  
Diciembre 2013**



Fuente: Colliers

Consideramos que algunas de nuestras Propiedades industriales son únicas debido a su tamaño y ubicación. En nuestra opinión, esto reduce el riesgo de tener competencia directa en propiedades similares.

## **Mercado inmobiliario de Oficinas**

El mercado de oficinas en el país se encuentra concentrado en gran medida en las ciudades de Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México, dichas ciudades se comportaron de manera muy distinta a lo largo del año 2013, el inventario y la actividad de mercado continua con dinamismo, aunque de manera muy diferente de una ciudad a otra.

En la Ciudad de México se registraron operaciones importantes en pre arrendamiento y la construcción de inmuebles de primera categoría continua creciendo de manera importante. Monterrey por su parte, mantiene una oferta de superficie alta, sin embargo, continua mostrando actividad y eso ha ajustado la tasa de disponibilidad a la baja. Guadalajara, ha mostrado una actividad moderada tanto en la actividad como en el desarrollo de nuevos inmuebles, sin embargo, se espera que en el mediano plazo dicho mercado, madure de manera importante.

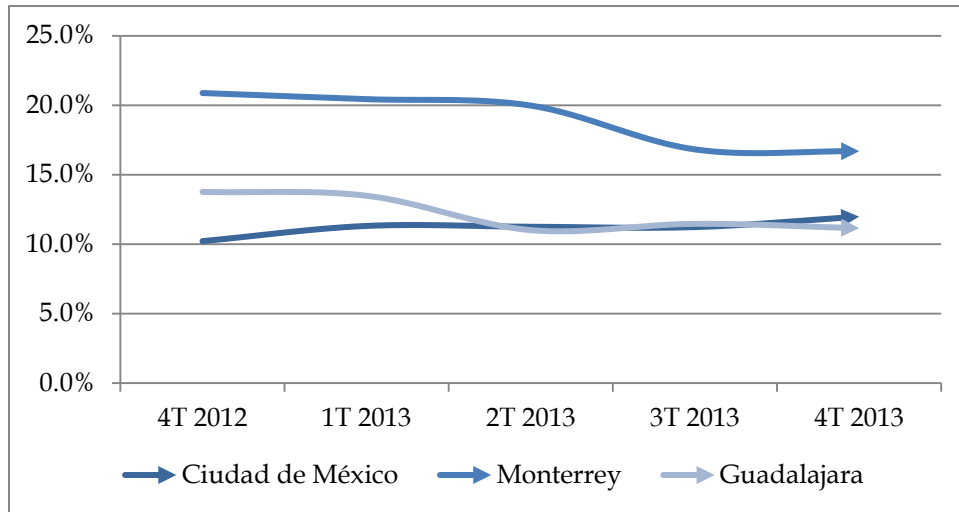
Debemos destacar que a lo largo de los últimos años, las Fibras han profesionalizado aún más el mercado inmobiliario y continúan invirtiendo en inmuebles corporativos. Esta misma tendencia se espera que continúe.

En cuanto a los precios de arrendamiento de las tres ciudades, han mostrado estabilidad a lo largo del año y se espera que permanezcan con la misma tendencia.

### **Ciudad de México**

A lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de 25 inmuebles clase A+ y A en el mercado de la Ciudad de México y área metropolitana, incrementando el inventario en 409,000 m<sup>2</sup>, cuatro de dichos inmuebles construidos fueron pre arrendados, por lo que ingresaron al inventario ocupados. Durante 2013, la actividad del mercado inmobiliario ha sido muy importante, se registraron varios pre-arrendamientos en inmuebles, sin embargo, la tasa de disponibilidad se mantuvo constante en niveles de 12%. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de un millón de m<sup>2</sup> en construcción, y más de 500,000 m<sup>2</sup> en proyecto. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los siguientes años. Los precios en la zona metropolitana de la Ciudad de México, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$27.00 por m<sup>2</sup> en la zona CBD y EUA\$21.00 por m<sup>2</sup> en las zonas suburbanas.

### Histórico: Tasa de disponibilidad edificios clase A+ y A, 4T 2012 - 4T 2013

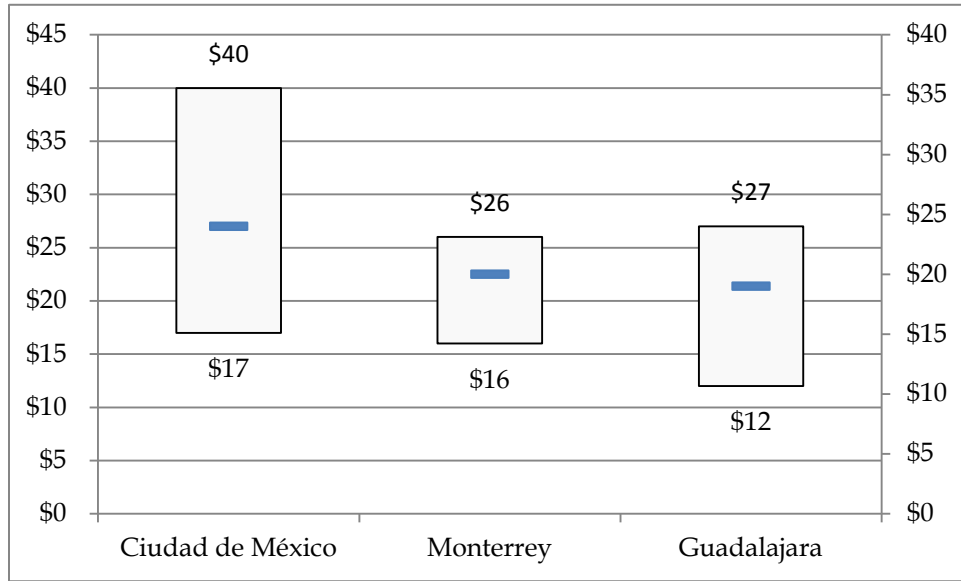


Fuente: Colliers

### Monterrey

Durante el año 2013, se monitoreó la incorporación de dos inmuebles de clase A+ y A en la zona metropolitana de la Ciudad de Monterrey. Debemos destacar que la actividad del mercado inmobiliario corporativo se ha mostrado activo. Durante el año se registraron arrendamientos en edificios, esto mismo, ocasionó que la tasa de disponibilidad se ajustara a la baja registrando al final del año 18%, durante el año, el mercado demandó más de 50,000 m<sup>2</sup>, ajustando a la baja tres puntos porcentuales la tasa de disponibilidad. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 300,000 m<sup>2</sup> en construcción y más de 70,000 m<sup>2</sup> en proyecto. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los siguientes años. Los precios en la zona metropolitana de la Ciudad de Monterrey, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$19.00 por m<sup>2</sup>.

**Precios Promedio Edificios Clase A+ y A, USD/m<sup>2</sup>/Mes 4T2013**

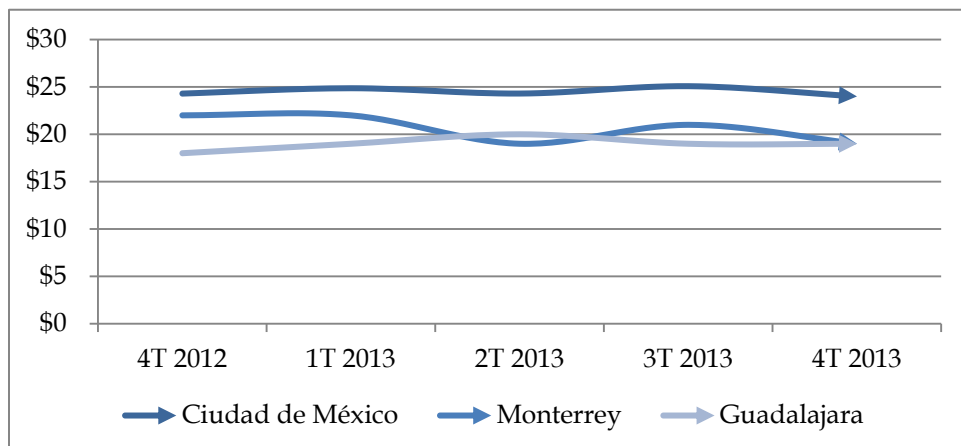


Fuente: Colliers

## Guadalajara

En la zona metropolitana de la Ciudad de Guadalajara, a lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de dos inmuebles clase A+, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 20 mil m<sup>2</sup> y cerca del 50% del espacio disponible fue pre comercializado. Durante 2013, la actividad del mercado inmobiliario se ha desempeñado de manera constante. Durante el año se registraron varios arrendamientos, ocasionando ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad actualmente en 11%. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 46,000 m<sup>2</sup> en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante el periodo de 2014 a 2015. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$19.00 por m<sup>2</sup> y se espera que se mantengan estables.

**Histórico de precios promedio edificios clase A+ y A, USD/m<sup>2</sup>/Mes 4T2012 - 4T2013**



### 3.- Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión

En la actualidad existen condiciones favorables para los inversionistas y desarrolladores debido al dinamismo del mercado inmobiliario en todos sus sectores (comercial, industrial y de oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores inmobiliarios comiencen a presentar mejorías, permite a los inversionistas que continúen buscando opciones para diversificar sus portafolios.

La economía mexicana provee oportunidades interesantes para inversionistas con un perfil adecuado para entender las dinámicas del mercado y los riesgos que inversiones de este tipo pueden conllevar. En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario, los instrumentos de inversión como los CKDs, FIBRAS y Acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas, esto ha generado una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

Hoy en día, el mercado inmobiliario en México se compone por una cantidad limitada de desarrolladores cuentan con capacidad económica y el *know how* para terminar proyectos de gran escala.

Debemos destacar que el tamaño actual de nuestra Cartera (medida por área bruta rentable), es comparable al portafolio de grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Asimismo, consideramos que somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con una cartera realmente diversificada y con el potencial de importantes expansiones en el mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con los miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso y nuestros proyectos de inversión. Con nuestros Administradores, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo-E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en mismo. De esta manera, tenemos conocimiento de que algunos de los desarrolladores inmobiliarios más importantes del país compiten directamente contra nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en las que operamos.

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un portafolio diversificado de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los distintos sectores. Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, existen desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados, mismos que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, existen siete FIBRAS en México, algunas de ellas han colocado sus CBFI en México y en el extranjero, esto, con el objeto de diversificar los mercados de inversionistas y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales.

Las FIBRAS existentes son las siguientes:

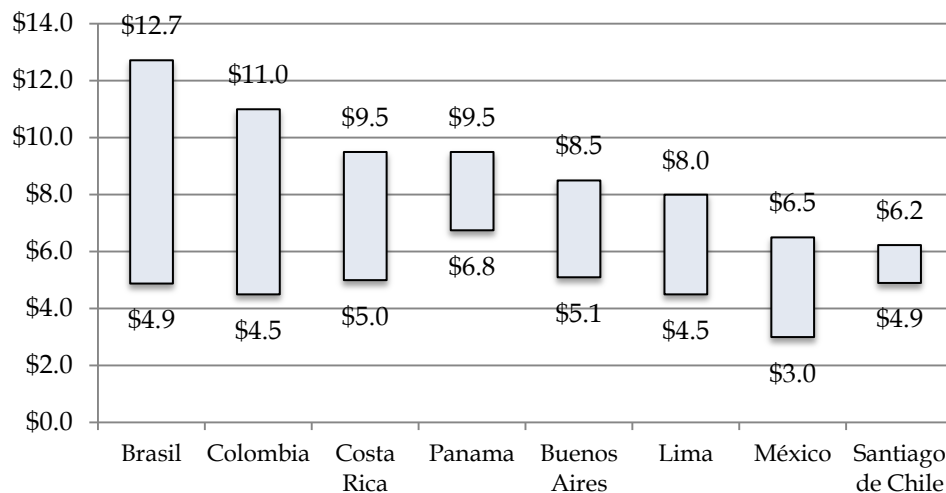
1. Fibra UNO (propiedades de uso mixto)
2. Fibra Hotel (sector hotelero)
3. Fibra INN (sector hotelero)
4. TerraFina (sector Industrial)
5. Macquaire (propiedades de uso mixto)
6. Fibra Danhos (propiedades de uso mixto)
7. Fibra Shop (sector comercial)

#### 4.- El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina

El mercado industrial en la Ciudad de México mantiene tasas de ocupación a la baja, mismas que son comparables con otros mercados en Latinoamérica. Debemos destacar que los precios no se ven reflejados de la misma manera.

De acuerdo con la firma Colliers International, la renta promedio mensual del sector industrial clase A en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el precio por m<sup>2</sup> a diciembre de 2013 se encuentra entre EUA\$3.0 a EUA\$6.5 por m<sup>2</sup> mensual, comparada con Brasil que muestra un rango de EUA\$4.9 a EUA\$12.7 por m<sup>2</sup>.

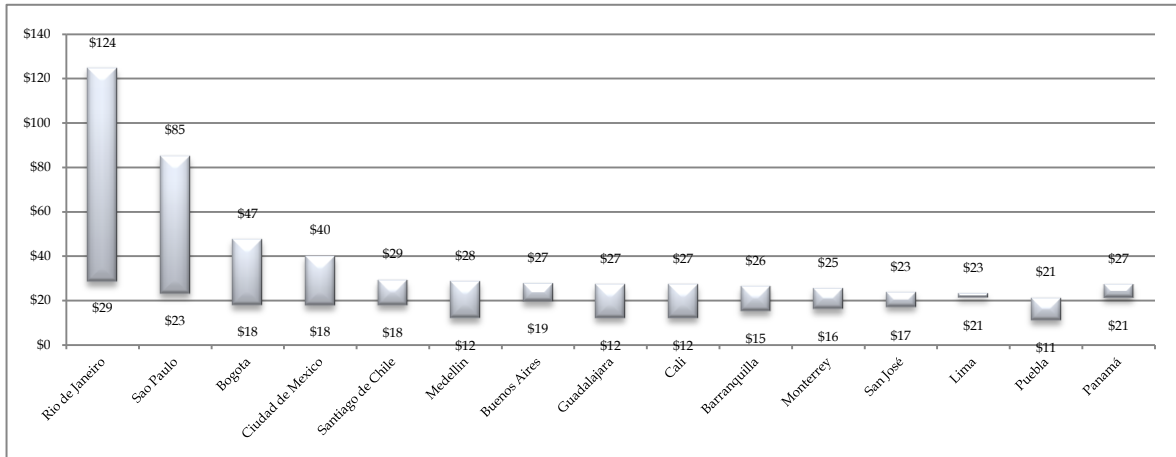
**Precios mercado industrial, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m<sup>2</sup>/Mes**



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la Ciudad de México, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México registrado en diciembre de 2013 fue de EUA\$26.00 por m<sup>2</sup>, frente a EUA\$77.00 por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Rio de Janeiro y EUA\$54.00 por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Sao Paulo, ambas ciudades en Brasil.

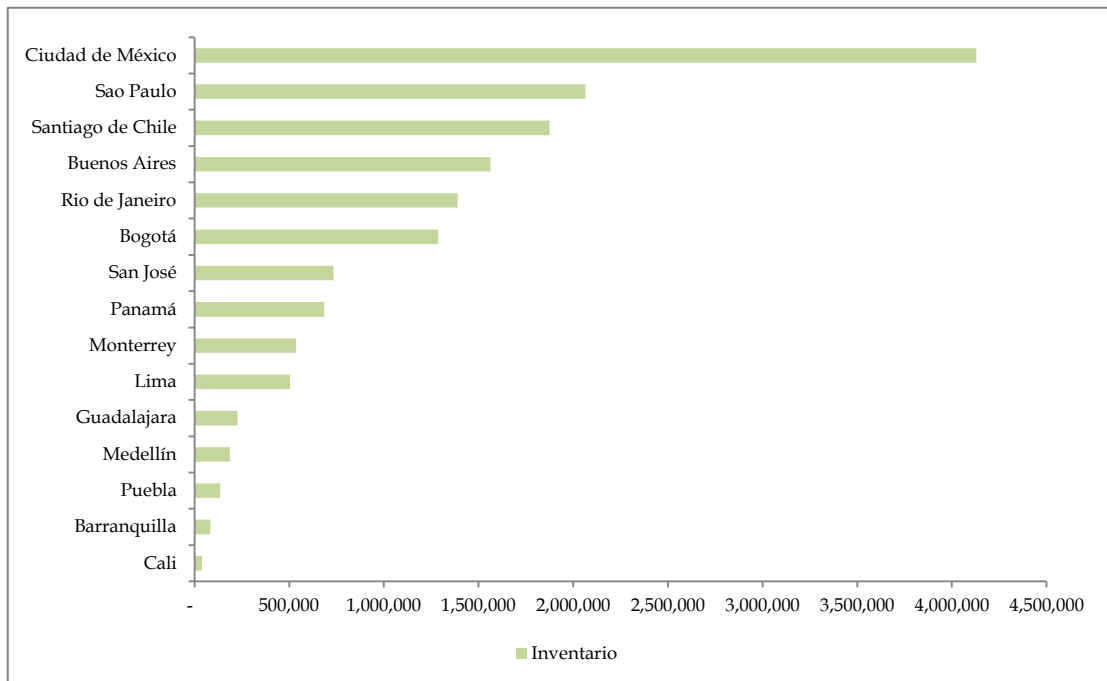
### Precios mercado oficinas, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m<sup>2</sup>/Mes



Fuente: Colliers

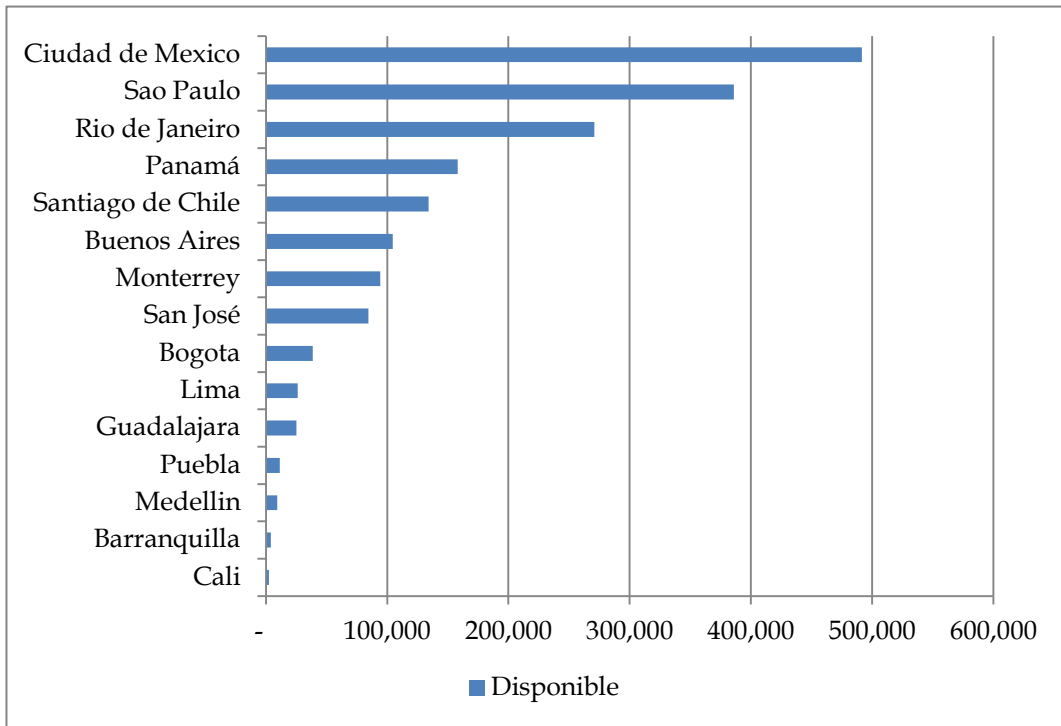
Es importante señalar que la región de Latinoamérica muestra un dinamismo importante en la construcción y el desarrollo. Actualmente la Ciudad de México encabeza la lista de las ciudades con mayor número de m<sup>2</sup> existentes en inmuebles clase A, sin embargo, existen ciudades que han ido creciendo de manera importante.

### Inventario en metros cuadrados por país, clase A.



Fuente: Colliers

**Disponibilidad en metros cuadrados por país, clase A.**

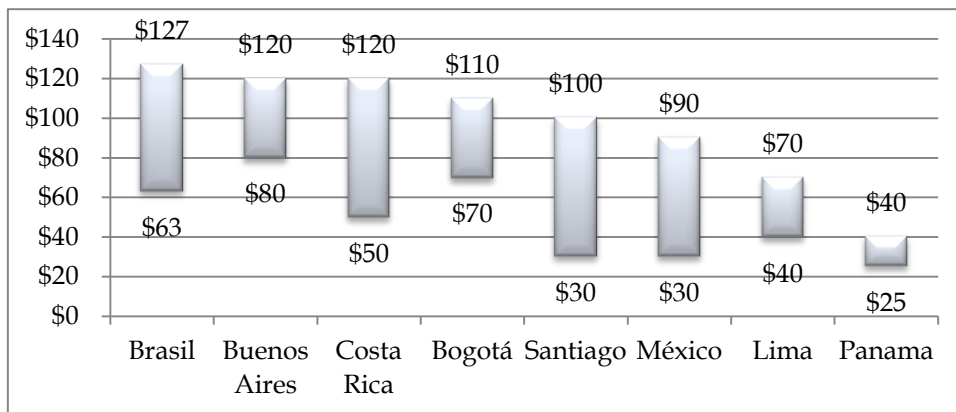


Fuente: Colliers

Asimismo, consideramos que existe un gran dinamismo en la actividad de mercado en México, mismo que ha perdurado en los últimos 3 años, la creciente demanda ha sido cubierta por la gran cantidad de inmuebles que se han incorporado al mercado, los precios se espera que continúen sin grandes cambios en el corto y mediano plazo. Caso contrario en el mercado particular de Brasil, en el cual no existe mucho producto y lo poco que se incorpora logra ocuparse en el corto plazo, manteniendo los precios en niveles altos.

Las siguientes tablas proporcionan información adicional de las rentas en estos y otros mercados de América Latina al cierre de 2013:

**Prime Retail (renta mensual por m² en Dólares)**



Fuente: Colliers

## INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

### Generalidades

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.
- La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.
- El resultado fiscal distributable del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal.
- Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los tenedores de los CBFI, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.
- Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas tenedores de CBFI.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAS como "instrumentos estructurados", y como "deuda" en cuanto a los valores clasificados como Certificados de Deuda o CBs. Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFORES) pueden invertir en nuestros CBFIs y Certificados de Deuda. De conformidad con sus regímenes de inversión, a la fecha del presente Prospecto, las SIEFORES pueden invertir (un porcentaje máximo respecto a sus activos netos para el caso de CBFIs: (i) SIEFORE 1, un máximo del 5% de sus activos netos, (ii) (para SIEFORE 2, un máximo del 15% de sus activos netos y (iii) SIEFORES 3, 4 y 5, un máximo del 20% de sus activos netos., Así mismo, para el caso de los CBs o Certificados de Deuda, todas las SIEFORES pueden invertir hasta el 100% en instrumentos de calificación AAA. En ambos casos, las SIEFORES deberán observar sus criterios de diversificación previstos en la Orden 15-19 de la de la CONSAR (Comisión Nacional de Sistema de Ahorro para el Retiro) que actualmente prevé un límite de hasta el 5% del mismo emisor y una participación máxima del 35% en una sola emisión.

Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 188 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en nuestros CBFIs.

La estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 años ha permitido el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades.

### Comparación de determinados aspectos de las FIBRAS y los REITs

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable, tienen características similares a las normas que rigen a los REITs (Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria, por sus siglas en inglés) conforme a la legislación de los EUA. A continuación se presenta una tabla que destaca algunas de estas similitudes:

	<b>FIBRAS Mexicanas</b>	<b>REITs de EUA</b>
<b>Distribuciones</b>	Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	Se debe distribuir al menos un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.
<b>Enfoque de la Inversión</b>	Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos.  Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.	Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo.  Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes de ingreso pasivo.  Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos " <i>primarily held for sale to customers in the ordinary course of Business.</i> "
<b>Otras consideraciones</b>	Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales	Un máximo del 25% de los activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs.

	<p>relacionados con adquisición de inmuebles.</p> <p>Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.</p> <p>Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 30%, sujeta a reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas.</p> <p>Los residentes extranjeros sin establecimiento permanente en México no están sujetos al pago del ISR en México, mientras que la transacción se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.</p>	<p>Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional.</p> <p>Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas acciones.</p>
--	--	--

### Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Bienes Inmuebles;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México;
- y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de

liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs. Para información más detallada, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

### **Negociación de nuestros CBFIs**

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

### **Deudores Relevantes**

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

### **Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## NEGOCIOS Y PROPIEDADES

### FIBRA UNO

#### General

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

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

#### Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en 31 entidades federativas (no tenemos Propiedades en el estado de Zacatecas). Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera estaba compuesta por 407 Propiedades en las cuáles se tenían 417 Operaciones (275 comerciales, 72 industriales y 70 de oficinas) dichas operaciones contaban con un GLA aproximado de 5,246,640 metros cuadrados y una ocupación del 95.2% en relación al GLA. Nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 14 Propiedades, incluyendo 5 comerciales, 5 industriales y 4 de oficinas principalmente, las cuáles se espera que una vez completada la construcción, comprendan un área rentable de 1,115,999 metros cuadrados de GLA.

Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 31 de marzo de 2014, teníamos aproximadamente 4,238 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,300 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestras Propiedades. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. No obstante

lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 4.9% del RFA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de marzo de 2014:

Tipo	No. de propiedades	No. de operaciones	No. de contratos de arrendamiento	GLA (m <sup>2</sup> ) por tipo de operación	% de GLA total	Ocupación	RFA al 31 de marzo del 2014	% de la RFA total	Renta mensual por m <sup>2</sup> por tipo de operación
Comercial <sup>(1)</sup>	270	275	3,574	2,037,615	38.8%	93.9%	3,342,877	53.1%	145.6
Industrial <sup>(2)</sup>	72	72	351	2,710,554	51.7%	97.2%	1,949,294	31.0%	61.7
Oficinas <sup>(3)</sup>	65	70	313	498,471	9.5%	89.5%	1,000,134	15.9%	226.9(4)
<b>Total</b>	<b>407</b>	<b>417</b>	<b>4,238</b>	<b>5,246,640</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.2%</b>	<b>6,292,306</b>	<b>100.0%</b>	<b>108.6</b>

<sup>(1)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA

<sup>(2)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA

<sup>(3)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.4% del RFA

<sup>(4)</sup> El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de marzo de 2014, organizada por tipo de propiedad:

#### COMERCIAL

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Comercial							
Acapulco BK	Azul	Guerrero	1	2,088	100.0%	1,235	0.0%
Acapulco Diana	Apolo	Guerrero	34	17,049	93.9%	42,025	0.7%
Aguascalientes	Apolo	Aguascalientes	10	4,448	100.0%	7,959	0.1%
Aguascalientes 102	Azul	Aguascalientes	1	3,103	100.0%	1,887	0.0%
Alameda Juárez 30	Azul	Distrito Federal	3	1,207	100.0%	3,878	0.1%
Américas Chetumal	Inicial	Quintana Roo	113	35,439	99.4%	50,250	0.8%
Américas Playa	G-30	Quintana Roo	158	27,875	95.1%	55,079	0.9%
Américas Tuxtla	Inicial	Chiapas	96	16,546	96.0%	44,066	0.7%
Arboledas	Azul	Estado de México	1	350	100.0%	1,414	0.0%
Avenida Central 243	Azul	Distrito Federal	2	1,202	100.0%	1,764	0.0%
Ayotla	Apolo	Estado de México	23	22,250	82.2%	17,736	0.3%
Centrika	Apolo	Nuevo León	66	43,055	87.7%	46,345	0.7%
Centro Maya	Morado	Quintana Roo	74	22,124	75.8%	22,718	0.4%
Chihuahua Fashion Mall	Apolo	Chihuahua	139	53,744	85.2%	85,258	1.4%
Chilpancingo	Apolo	Guerrero	1	6,175	100.0%	7,892	0.1%
Chimalhuacán	Apolo	Estado de México	2	8,306	100.0%	12,322	0.2%
Ciudad Valles	Apolo	San Luis Potosí	1	8,073	88.5%	8,103	0.1%

<b>Propiedad</b>	<b>Cartera</b>	<b>Entidad Federativa</b>	<b>No. de contratos de arrendamiento</b>	<b>GLA</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>
Clavería	Apolo	Distrito Federal	22	7,968	75.1%	15,244	0.2%
Coatzacoalcos	Apolo	Veracruz	37	17,467	96.3%	29,596	0.5%
Cofre de Perote	Azul	Distrito Federal	1	270	100.0%	687	0.0%
Cuautitlán	Apolo	Estado de México	17	16,658	99.3%	31,339	0.5%
Cuemanco	Blanco	Distrito Federal	44	44,724	100.0%	84,456	1.3%
Culiacán	Apolo	Sinaloa	2	3,592	80.5%	3,362	0.1%
Culiacán C de A	Apolo	Sinaloa	6	7,309	96.9%	7,785	0.1%
Del Valle DP	Azul	Distrito Federal	1	101	100.0%	510	0.0%
Ecatepec	Apolo	Estado de México	24	27,099	97.9%	33,455	0.5%
Edison Insurgentes	Azul	Distrito Federal	1	211	100.0%	554	0.0%
Forum by the Sea	Morado	Quintana Roo	50	12,053	78.7%	43,098	0.7%
Forum Lago	G-30	Estado de México	79	60,548	92.7%	54,647	0.9%
Forum Tepic	Morado	Nayarit	114	45,571	91.9%	80,978	1.3%
Gómez Morín	Apolo	Nuevo León	6	24,522	94.8%	87,466	1.4%
Guaymas	Apolo	Sonora	6	19,485	91.6%	21,034	0.3%
Huehuetoca	Apolo	Estado de México	30	21,328	82.2%	24,409	0.4%
Iguala	Apolo	Guerrero	1	6,457	83.9%	7,825	0.1%
Ixtapaluca	Apolo	Estado de México	62	55,280	88.9%	47,896	0.8%
Iztapalapa 547	G-30	Distrito Federal	2	2,070	100.0%	3,240	0.1%
Jesús del Monte	Apolo	Estado de México	2	22,472	100.0%	46,411	0.7%
La Cima	Apolo	Jalisco	10	11,382	99.6%	18,748	0.3%
La Isla Cancún	Morado	Quintana Roo	171	40,128	93.5%	209,476	3.3%
Las Pintas	Apolo	Jalisco	4	6,968	94.3%	8,400	0.1%
Leones	Azul	Distrito Federal	3	619	100.0%	2,307	0.0%
Los Cabos	Apolo	Baja California	17	12,713	98.7%	22,228	0.4%
MAINE MERIDA	Maine	Yucatán	84	26,793	89.5%	38,158	0.6%
Malecón	Inicial	Quintana Roo	171	55,851	91.2%	134,976	2.1%
Manzanillo I	Apolo	Colima	1	6,967	87.2%	8,300	0.1%
Manzanillo II	Apolo	Colima	1	7,115	100.0%	8,364	0.1%
Mariano Otero	Apolo	Jalisco	1	6,061	100.0%	7,988	0.1%
Mexicali DP	Azul	Baja California	2	600	100.0%	504	0.0%
Miguel Ángel de Quevedo	Azul	Distrito Federal	1	462	100.0%	612	0.0%
Monterrey DP	Azul	Nuevo León	1	284	100.0%	658	0.0%
Naucalpan Juárez 2	Azul	Estado de México	2	1,341	100.0%	2,089	0.0%
Obregón	Apolo	Sonora	4	11,313	92.0%	8,206	0.1%
Olivar de los Padres	Azul	Distrito Federal	3	1,354	100.0%	2,916	0.0%
Outlet Cancún	Morado	Quintana Roo	78	22,849	80.1%	38,395	0.6%
Outlet Guadalajara	Morado	Jalisco	158	32,317	93.0%	56,101	0.9%
Outlet Monterrey	Morado	Nuevo León	99	41,451	79.9%	31,421	0.5%

<b>Propiedad</b>	<b>Cartera</b>	<b>Entidad Federativa</b>	<b>No. de contratos de arrendamiento</b>	<b>GLA</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>
Pachuca	Apolo	Hidalgo	88	40,380	98.1%	54,244	0.9%
Palomas	G-30	Estado de México	11	17,506	100.0%	13,811	0.2%
Panamericana	Apolo	Chihuahua	6	17,394	88.5%	12,944	0.2%
Parque Celaya	Inicial	Guanajuato	121	20,513	98.4%	51,622	0.8%
Parque Taxco	Inicial	Guerrero	20	16,739	61.4%	12,524	0.2%
Parques Polanco	Apolo	Distrito Federal	54	17,049	97.4%	52,222	0.8%
Patria	Apolo	Jalisco	25	29,265	99.7%	87,767	1.4%
Pitic City Center	Azul	Sonora	33	7,377	95.2%	16,426	0.3%
Plaza Central	Inicial	Distrito Federal	159	45,445	99.0%	116,575	1.9%
Poza Rica	Apolo	Veracruz	62	35,204	97.9%	46,339	0.7%
Punta Langosta	Morado	Quintana Roo	71	8,963	87.8%	44,075	0.7%
Rentimex	Inicial	Distrito Federal	5	2,143	100.0%	9,363	0.1%
Revolución	Apolo	Distrito Federal	15	11,144	76.9%	22,899	0.4%
Río Blanco	Apolo	Veracruz	1	6,077	100.0%	6,415	0.1%
Río de los Remedios	Gris	Estado de México	25	31,476	98.4%	42,405	0.7%
Salamanca	Apolo	Guanajuato	1	6,076	100.0%	6,361	0.1%
Salina Cruz	G-30	Oaxaca	38	32,663	95.9%	24,280	0.4%
Santa Anita	Apolo	Jalisco	1	6,100	100.0%	7,003	0.1%
Santa Fe	Apolo	Distrito Federal	102	75,868	95.8%	207,454	3.3%
Santa Fe Chillis	Azul	Distrito Federal	1	369	100.0%	2,510	0.0%
Santander	Rojo	Varios	179	111,171	100.0%	245,242	3.9%
Sendero Villahermosa	Villahermosa	Tabasco	106	22,620	84.2%	46,906	0.7%
Tejería	Apolo	Veracruz	11	7,785	100.0%	12,009	0.2%
Tepeji del Río	Apolo	Hidalgo	20	8,349	79.1%	10,339	0.2%
Terraza Pedregal	Azul	Distrito Federal	13	3,766	98.3%	13,967	0.2%
Texcoco	Apolo	Estado de México	86	46,721	99.2%	64,338	1.0%
Tijuana Starbucks	Azul	Baja California	1	813	100.0%	1,342	0.0%
Tláhuac DP	Azul	Distrito Federal	1	215	100.0%	510	0.0%
Tlalpan	Apolo	Distrito Federal	22	38,456	76.4%	82,694	1.3%
Tlaxcala	Apolo	Tlaxcala	48	35,951	97.5%	46,301	0.7%
Toluca WM	Toluca	Estado de México	3	15,023	100.0%	27,261	0.4%
Tulancingo	Apolo	Hidalgo	28	10,720	91.9%	15,867	0.3%
Tuxpan	Apolo	Veracruz	2	15,854	97.7%	19,379	0.3%
Tuxtla II	Inicial	Chiapas	4	14,386	100.0%	16,987	0.3%
Universidad	Apolo	Distrito Federal	53	23,570	98.9%	71,665	1.1%
Universidad Autónoma de Guadalajara	UAG	Jalisco	1	163,000	100.0%	70,884	1.1%
Vallejo 2000	Inicial	Distrito Federal	8	10,298	100.0%	11,160	0.2%
Vía Morelos 300	Inicial	Estado de México	8	7,294	100.0%	9,493	0.2%
Xalapa	Apolo	Veracruz	12	11,377	99.2%	15,256	0.2%

<b>Propiedad</b>	<b>Cartera</b>	<b>Entidad Federativa</b>	<b>No. de contratos de arrendamiento</b>	<b>GLA</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>
Zapopan UVM	Azul	Jalisco	1	74,070	100.0%	48,313	0.8%
Zaragoza	Apolo	Chihuahua	85	33,636	91.4%	41,945	0.7%
<b>Subtotal Comercial</b>	<b>12 Portafolios</b>	<b>31 Estados</b>	<b>3,574</b>	<b>2,037,615</b>	<b>93.9%</b>	<b>3,342,877</b>	<b>53.1%</b>

## INDUSTRIAL

<b>Propiedad</b>	<b>Cartera</b>	<b>Entidad Federativa</b>	<b>No. de contratos de arrendamiento</b>	<b>GLA</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>
Industrial							
Ceylán	G-30	Estado de México	3	18,450	77.2%	10,670	0.2%
Corporativo Tlalnepantla	Morado	Estado de México	42	40,766	81.0%	48,500	0.8%
Diamante	Inicial	Estado de México	2	23,805	100.0%	21,051	0.3%
Finsa Ciudad Industrial	Vermont	Tamaulipas	1	15,615	100.0%	13,121	0.2%
Finsa Ciudad Juárez	Vermont	Chihuahua	1	21,066	100.0%	12,164	0.2%
Finsa Ciudad Victoria	Vermont	Nuevo León	1	24,926	100.0%	18,804	0.3%
Finsa Cuautitlán Izcalli	Vermont	Estado de México	2	7,624	100.0%	6,942	0.1%
Finsa Durango	Vermont	Durango	1	24,932	100.0%	21,171	0.3%
Finsa Guadalupe I	Vermont	Nuevo León	3	15,794	100.0%	11,059	0.2%
Finsa Guadalupe II	Vermont	Nuevo León	1	11,301	62.5%	4,605	0.1%
Finsa Matamoros Norte I	Vermont	Tamaulipas	0	6,968	0.0%	0	0.0%
Finsa Matamoros Norte II	Vermont	Tamaulipas	1	19,622	100.0%	21,022	0.3%
Finsa Milenium I	Vermont	Nuevo León	1	19,412	100.0%	16,336	0.3%
Finsa Milenium II	Vermont	Nuevo León	1	12,248	100.0%	11,404	0.2%
Finsa Milenium III	Vermont	Nuevo León	1	11,797	100.0%	13,825	0.2%
Finsa Monclova	Vermont	Veracruz	1	18,722	100.0%	17,700	0.3%
Finsa Morelos	Vermont	Morelos	1	4,627	100.0%	4,913	0.1%
Finsa Nexus	Vermont	Nuevo León	1	37,108	100.0%	23,993	0.4%
Finsa Nuevo Laredo	Vermont	Tamaulipas	1	23,480	100.0%	14,743	0.2%
Finsa Oriente I	Vermont	Tamaulipas	1	9,811	100.0%	10,232	0.2%
Finsa Oriente II	Vermont	Tamaulipas	1	20,720	100.0%	16,564	0.3%
Finsa Oriente III	Vermont	Tamaulipas	1	18,089	100.0%	11,363	0.2%
Finsa Oriente IV	Vermont	Tamaulipas	1	15,329	100.0%	9,829	0.2%
Finsa Oriente V	Vermont	Tamaulipas	1	11,745	100.0%	9,476	0.1%
Finsa Oriente VI	Vermont	Tamaulipas	1	6,968	100.0%	5,805	0.1%
Finsa Oriente VII	Vermont	Tamaulipas	2	15,097	76.9%	8,715	0.1%
Finsa Parque Monterrey	Vermont	Nuevo León	1	12,589	100.0%	13,042	0.2%
Finsa Puebla I	Vermont	Puebla	1	12,483	100.0%	8,355	0.1%

<b>Propiedad</b>	<b>Cartera</b>	<b>Entidad Federativa</b>	<b>No. de contratos de arrendamiento</b>	<b>GLA</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>
Finsa Puebla II	Vermont	Puebla	1	14,778	100.0%	12,762	0.2%
Finsa Puebla III	Vermont	Puebla	2	7,525	100.0%	5,588	0.1%
Finsa Puebla IV	Vermont	Puebla	2	7,525	100.0%	5,258	0.1%
Finsa Ramos Arizpe I	Vermont	Coahuila	2	19,646	100.0%	16,667	0.3%
Finsa Ramos Arizpe II	Vermont	Coahuila	1	6,530	71.4%	3,597	0.1%
Finsa Reynosa	Vermont	Tamaulipas	2	18,184	100.0%	9,112	0.1%
Finsa Saltillo	Vermont	Tamaulipas	1	19,375	100.0%	14,841	0.2%
Finsa Villa Florida I	Vermont	Tamaulipas	1	10,655	100.0%	6,668	0.1%
Finsa Villa Florida II	Vermont	Nuevo León	3	22,297	100.0%	17,092	0.3%
Gustavo Baz 180	G-30	Estado de México	14	31,025	100.0%	28,229	0.4%
Hermosillo DIA	Azul	Sonora	1	15,959	100.0%	887	0.0%
Iztapalapa 547	G-30	Distrito Federal	10	49,569	100.0%	43,429	0.7%
James Watt	G-30	Estado de México	7	77,728	100.0%	60,546	1.0%
La Joya I	Inicial	Estado de México	4	59,320	100.0%	37,658	0.6%
La Joya III	G-30	Estado de México	2	25,947	79.1%	10,551	0.2%
La Joya IV	G-30	Estado de México	1	21,798	100.0%	15,696	0.2%
La Mexiquense	G-30	Estado de México	8	175,318	100.0%	93,662	1.5%
La Palma	G-30	Estado de México	3	26,046	100.0%	14,788	0.2%
Lago I	G-30	Estado de México	4	89,394	100.0%	72,448	1.2%
Lago II	G-30	Estado de México	29	141,140	100.0%	112,373	1.8%
Lerma I	Inicial	Estado de México	20	72,897	94.6%	33,876	0.5%
Lerma II	Verde	Estado de México	6	76,754	100.0%	45,145	0.7%
Maine Aguascalientes	Maine	Aguascalientes	1	30,843	100.0%	20,049	0.3%
Maine Guadalajara	Maine	Jalisco	1	15,691	100.0%	17,526	0.3%
Maine Guanajuato	Maine	Guanajuato	1	13,939	100.0%	12,637	0.2%
Maine San Luis Potosí	Maine	San Luis Potosí	3	24,075	100.0%	14,433	0.2%
Maine Tlaquepaque I	Maine	Jalisco	7	34,776	100.0%	26,664	0.4%
Maravillas I	Inicial	Estado de México	11	70,782	100.0%	34,866	0.6%
Maravillas II	G-30	Estado de México	1	25,000	100.0%	12,473	0.2%
Pace Chihuahua	Pace	Chihuahua	1	20,226	100.0%	14,046	0.2%
Pace Saltillo	Pace	Coahuila	1	23,368	100.0%	14,583	0.2%
Parque Empresarial Cancún	P.E. Cancún	Quintana Roo	2	18,000	100.0%	13,284	0.2%
Puente Grande I	G-30	Estado de México	1	17,942	100.0%	17,671	0.3%
Puente Grande II	G-30	Estado de México	4	28,443	100.0%	19,108	0.3%
Purísima	G-30	Estado de México	13	75,519	100.0%	55,165	0.9%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Río de los Remedios	Gris	Estado de México	3	35,240	100.0%	18,951	0.3%
San Martín Obispo I	G-30	Estado de México	12	124,690	100.0%	140,026	2.2%
San Martín Obispo II	G-30	Estado de México	6	57,987	100.0%	59,786	0.9%
Tepotzotlán I	G-30	Estado de México	15	67,526	70.8%	28,629	0.5%
Tlaquepark	Inicial	Jalisco	18	138,119	95.3%	89,769	1.4%
Tultipark	G-30	Estado de México	11	187,663	100.0%	152,375	2.4%
Tultitlán I	Morado	Estado de México	16	136,740	96.1%	85,820	1.4%
Tultitlán II	Morado	Estado de México	18	52,514	96.8%	32,074	0.5%
Vía Morelos 300	Inicial	Estado de México	6	40,967	86.2%	23,087	0.4%
<b>Subtotal Industrial</b>	<b>10 Portafolios</b>	<b>16 Estados</b>	<b>351</b>	<b>2,710,554</b>	<b>97.2%</b>	<b>1,949,294</b>	<b>31.0%</b>

#### OFICINAS

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
Oficinas							
Alameda Juárez 30	Azul	Distrito Federal	2	725	100.0%	1,709	0.0%
Baja California 200	G-30	Distrito Federal	7	4,569	51.7%	4,923	0.1%
Corporativo Blas Pascal	Morado	Distrito Federal	8	5,366	100.0%	17,534	0.3%
Corporativo Constitución	Morado	Nuevo León	2	15,738	25.7%	8,614	0.1%
Corporativo Insurgentes	Morado	Distrito Federal	11	6,094	77.4%	16,392	0.3%
Corporativo Interlomas	Morado	Estado de México	10	5,642	88.7%	14,151	0.2%
Corporativo Santa Fe	Morado	Distrito Federal	31	40,263	63.5%	87,017	1.4%
Corporativo Tlalnepantla	Morado	Estado de México	9	9,118	100.0%	20,150	0.3%
Grupo Posadas	Posadas	Distrito Federal	1	4,815	100.0%	5,443	0.1%
Gustavo Baz 180	G-30	Estado de México	1	2,029	100.0%	3,128	0.0%
Leones	Azul	Distrito Federal	1	1,114	50.0%	1,598	0.0%
Malecón	Inicial	Quintana Roo	11	25,108	55.2%	17,498	0.3%
P8 Américas 833	P8	Jalisco	2	6,471	100.0%	10,207	0.2%
P8 Concepción Beistegui 13	P8	Distrito Federal	10	2,071	100.0%	5,134	0.1%
P8 Insurgentes Sur 1787	P8	Distrito Federal	16	4,931	100.0%	12,854	0.2%
P8 Insurgentes Sur 1811	P8	Distrito Federal	1	5,818	100.0%	19,265	0.3%

Propiedad	Cartera	Entidad Federativa	No. de contratos de arrendamiento	GLA	% Ocupación	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total
P8 Insurgentes Sur 552	P8	Distrito Federal	2	8,890	100.0%	23,073	0.4%
P8 Insurgentes Sur 553	P8	Distrito Federal	19	27,903	100.0%	72,167	1.1%
P8 Juárez 101	P8	Distrito Federal	1	12,228	100.0%	29,200	0.5%
P8 Revolución 1877	P8	Distrito Federal	19	9,518	94.9%	26,249	0.4%
Plaza Polanco	G-30	Distrito Federal	1	2,530	100.0%	7,259	0.1%
Reforma 222	Azul	Distrito Federal	1	3,505	100.0%	14,835	0.2%
Reforma 99	Inicial	Distrito Federal	1	14,032	100.0%	35,076	0.6%
Rentimex	Inicial	Distrito Federal	0	4,641	0.0%	0	0.0%
Santander	Rojo	Varios	40	62,714	100.0%	30,517	0.5%
Torre Adalid 21	G-30	Distrito Federal	0	3,906	0.0%	0	0.0%
Torre Mayor	TM	Distrito Federal	96	83,971	100.0%	205,855	3.3%
Torre Platinum	G-30	Distrito Federal	5	7,019	84.1%	21,247	0.3%
Tultitlán II	Morado	Estado de México	2	11,222	100.0%	12,604	0.2%
Universidad 1200 CB	Colorado	Distrito Federal	1	102,000	100.0%	270,514	4.3%
Yucatán 23	Azul	Distrito Federal	2	4,520	100.0%	5,922	0.1%
<b>Subtotal Oficinas</b>	<b>9 Portafolios</b>	<b>14 Estados</b>	<b>313</b>	<b>498,471</b>	<b>89.5%</b>	<b>1,000,134</b>	<b>15.9%</b>
<b>Total</b>	<b>20 Portafolios</b>	<b>31 Estados</b>	<b>4,238</b>	<b>5,246,640</b>	<b>95.2%</b>	<b>6,292,306</b>	<b>100.0%</b>

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

#### *Tipo de Activo*

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Guanajuato, Distrito Federal y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Chihuahua, Coahuila, Distrito Federal, Durango, Estado de México, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas y Veracruz. De conformidad con la última información publicada por el INEGI, estos estados representaron aproximadamente el 63.25% del PIB mexicano en 2011. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversas entidades federativas, incluyendo Nuevo León, Distrito Federal y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por instituciones financieras, mientras que otras están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

### *Diversificación Geográfica*

Al 31 de marzo de 2014, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 31 de las 32 entidades federativas (no contamos con Propiedades en el estado de Zacatecas). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

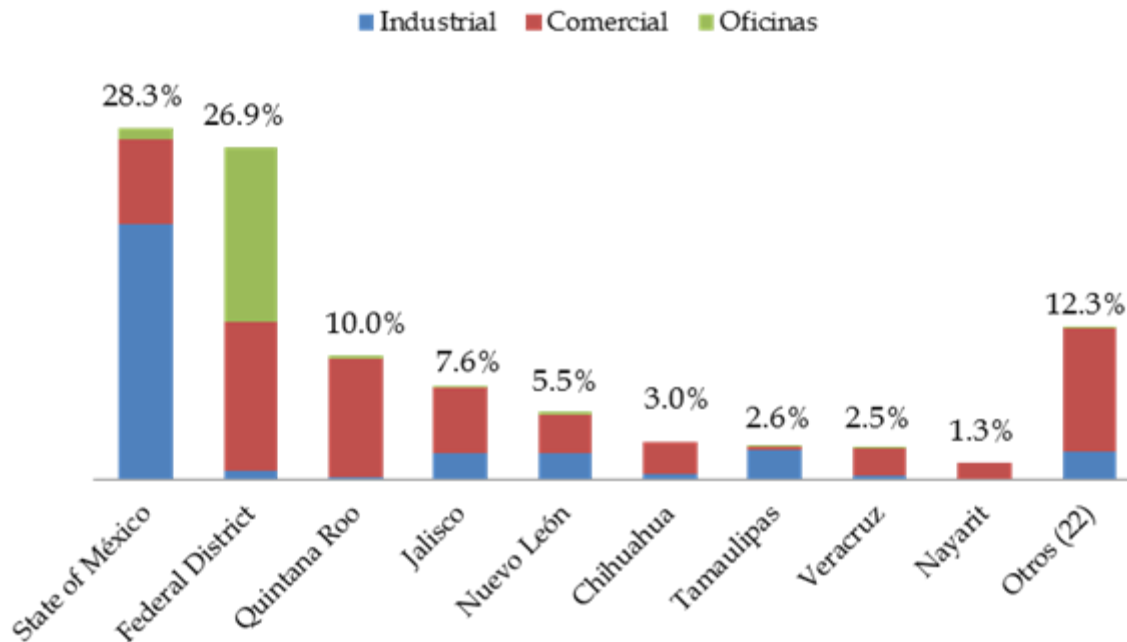
La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

<u>Ubicación</u>	<u>No. de Operaciones</u>	<u>GLA Total</u>	<u>% Ocupación</u>	<u>RFA (Ps. \$000's)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>Renta Mensual por m<sup>2</sup></u>
Distrito Federal	88	725,806	93.5%	1,690,006	26.9%	233.8
Estado de México	56	2,196,492	96.6%	1,780,271	28.3%	69.9
Nuevo León	47	324,647	90.5%	343,491	5.5%	97.4
Tamaulipas	25	219,756	95.2%	163,692	2.6%	65.2
Jalisco	24	539,584	98.3%	477,361	7.6%	75.0
Veracruz	21	125,692	98.5%	158,550	2.5%	106.7
Chihuahua	17	155,102	91.7%	189,468	3.0%	111.0
Baja California	17	25,792	99.3%	41,099	0.7%	133.7
Coahuila	16	56,577	96.7%	48,298	0.8%	73.6
Sonora	15	70,031	95.9%	71,783	1.1%	89.1
Quintana Roo	12	269,408	87.4%	630,993	10.0%	223.3
Guerrero	9	51,257	83.3%	74,108	1.2%	144.6
Puebla	7	44,016	100.0%	34,354	0.5%	65.0
Sinaloa	7	13,717	93.2%	15,406	0.2%	100.4
Guanajuato	6	41,854	99.2%	75,370	1.2%	151.2
San Luis Potosí	6	34,285	97.3%	26,298	0.4%	65.7
Yucatán	6	31,867	91.1%	41,400	0.7%	118.8

Colima	4	14,818	94.0%	20,355	0.3%	121.8
Aguascalientes	5	40,119	100.0%	30,372	0.5%	63.1
Querétaro	4	2,244	100.0%	2,308	0.0%	85.7
Hidalgo	3	59,450	94.3%	80,450	1.3%	119.6
Oaxaca	3	33,889	96.0%	25,092	0.4%	64.2
Chiapas	3	31,440	97.9%	61,549	1.0%	166.6
Durango	3	26,095	100.0%	23,660	0.4%	75.6
Nayarit	2	45,891	92.0%	82,127	1.3%	162.1
Tabasco	2	22,920	84.4%	47,383	0.8%	204.0
Morelos	2	5,156	100.0%	6,074	0.1%	98.2
Michoacán	2	1,061	100.0%	1,966	0.0%	154.4
Campeche	2	951	100.0%	1,172	0.0%	102.7
Baja California Sur	2	773	100.0%	1,548	0.0%	166.9
Tlaxcala	1	35,951	97.5%	46,301	0.7%	110.1
<b>Total</b>	<b>417</b>	<b>5,246,640</b>	<b>95.2%</b>	<b>6,292,306</b>	<b>100.0%</b>	<b>108.4</b>

<sup>(1)</sup> El GLA incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

## Renta Anualizada por Entidad Federativa (Al 1T'14)



## *Diversificación de Arrendatarios*

Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera tenía aproximadamente 4,238 Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 2,300 arrendatarios en diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversa. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,735,746 metros cuadrados o aproximadamente el 34.8% del GLA de nuestras Propiedades y representaban aproximadamente 35.4% de la RFA. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 14.5% del GLA de nuestra Cartera o el 14.7% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.7% del GLA de nuestra Cartera y 4.9% del RFA.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por GLA al 31 de marzo de 2014:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA <sup>(2)</sup>	% GLA Total
Tienda de Autoservicio <sup>(1)</sup>	925,393	14.7%	Tienda de Autoservicio	722,620	14.5%
Banco	307,438	4.9%	Banco	184,157	3.7%
Banco	305,223	4.9%	Servicios Educativos	163,000	3.3%
Entretenimiento	107,027	1.7%	Panificadora	117,262	2.3%
Servicios Financieros	52,116	0.8%	Banco	112,488	2.3%
Logística	88,385	1.4%	Logística	110,474	2.2%
Alimentos	76,452	1.2%	Tienda de Autoservicio	104,290	2.1%
Panificadora	75,970	1.2%	Bienes de Consumo	82,054	1.6%
Servicios Educativos	70,884	1.1%	Servicios Educativos	74,070	1.5%
Bebidas	68,250	1.1%	Logística	65,332	1.3%
10 Clientes	2,077,138	33%	10 Clientes	1,735,746	34.8%

<sup>(1)</sup> Se trata de empresas inmobiliarias que son subsidiarias de Grupo Walmart para sus distintos formatos (e.g. Walmart Supercenter, Sam's Club, Superama).

<sup>(2)</sup> Se refiere a % de GLA ocupado.

## *Contratos de Arrendamiento y su vencimiento*

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intención respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores y nuestro Asesor así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los

Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

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

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

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

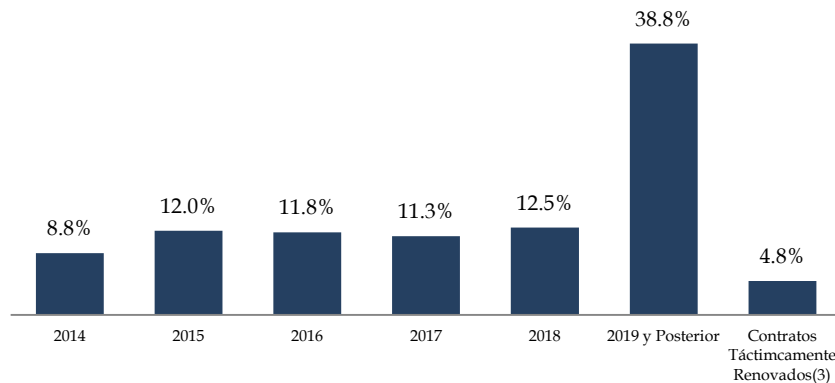
(3) - Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

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

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

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

**% m<sup>2</sup> de GLA de Contratos que Expiran**



Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

## *Tipos de Activos*

### *Comercial*

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

<b>Ubicación</b>	<b>No. de Operaciones</b>	<b>GLA Comercial (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GLA Occ. Comercial</b>	<b>% Occ Comercial</b>	<b>RFA Comercial (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Comercial</b>	<b>Renta Mensual por m<sup>2</sup> Comercial</b>
Distrito Federal	56	302,905	284,770	94.0%	753,638	23%	220.54
Estado de México	24	359,454	339,597	94.5%	438,072	13%	107.50
Nuevo León	23	124,909	110,017	88.1%	195,875	6%	148.37
Tamaulipas	10	6,661	6,661	100.0%	11,147	0%	139.46
Jalisco	17	334,536	331,742	99.2%	331,519	10%	83.28
Veracruz	17	101,955	100,122	98.2%	138,305	4%	115.11
Chihuahua	15	113,809	100,947	88.7%	163,248	5%	134.76
Baja California	14	21,737	21,568	99.2%	38,754	1%	149.74
Coahuila	13	7,033	7,033	100.0%	13,452	0%	159.39
Sonora	12	48,361	45,471	94.0%	69,871	2%	128.05
Quintana Roo	10	226,300	203,653	90.0%	600,210	18%	245.60
Guerrero	9	51,257	42,711	83.3%	74,108	2%	144.59
Puebla	2	1,050	1,050	100.0%	1,716	0%	136.16
Sinaloa	6	12,896	11,967	92.8%	14,583	0%	101.55
Guanajuato	5	27,914	27,587	98.8%	62,733	2%	189.50
San Luis Potosí	5	10,209	9,279	90.9%	11,866	0%	106.56
Yucatán	4	27,893	25,068	89.9%	40,267	1%	133.86
Colima	3	14,437	13,546	93.8%	19,791	1%	121.75
Aguascalientes	3	8,028	8,028	100.0%	10,167	0%	105.54
Querétaro	4	2,244	2,244	100.0%	2,308	0%	85.70
Hidalgo	3	59,449	56,072	94.3%	80,450	2%	119.56
Oaxaca	3	33,888	32,545	96.0%	25,092	1%	64.25
Chiapas	3	31,440	30,779	97.9%	61,549	2%	166.64
Durango	2	1,163	1,163	100.0%	2,489	0%	178.36
Nayarit	2	45,890	42,209	92.0%	82,127	2%	162.14
Tabasco	2	22,919	19,355	84.4%	47,383	1%	204.01
Morelos	1	529	529	100.0%	1,161	0%	182.90
Michoacán	2	1,061	1,061	100.0%	1,966	0%	154.40
Campeche	2	951	951	100.0%	1,172	0%	102.73
Baja California Sur	2	773	773	100.0%	1,548	0%	166.93
Tlaxcala	1	35,951	35,036	97.5%	46,301	1%	110.13
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>2,037,615</b>	<b>1,913,535</b>	<b>93.9%</b>	<b>3,342,877</b>	<b>100.0%</b>	<b>145.58</b>

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de marzo de 2014, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	No. de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que Expira en el Año (en miles de Ps.) <sup>(4)</sup>	% de la RFA Total que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año <sup>(5)</sup>	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año <sup>(5)</sup>	Renta Fija Mensual por M <sup>2</sup>
2014	927	129,793	6.8%	332,166	9.9%	145,920	4.4%	93.7
2015	644	154,305	8.1%	345,161	10.3%	287,031	8.6%	155.0
2016	685	129,658	6.8%	316,270	9.5%	341,320	10.2%	219.4
2017	235	280,137	14.6%	293,336	8.8%	286,893	8.6%	85.3
2018	263	99,152	5.2%	244,841	7.3%	269,686	8.1%	226.7
2019 y Posterior Contratos de Tracto Sucesivo <sup>(3)</sup>	471	1,058,020	55.3%	1,607,192	48.1%	1,762,393	52.7%	138.8
	349	62,471	3.3%	203,912	6.1%	249,634	7.5%	333.0
<b>Total</b>	<b>3,574</b>	<b>1,913,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,342,877</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,342,877</b>	<b>100.0%</b>	<b>145.6</b>

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

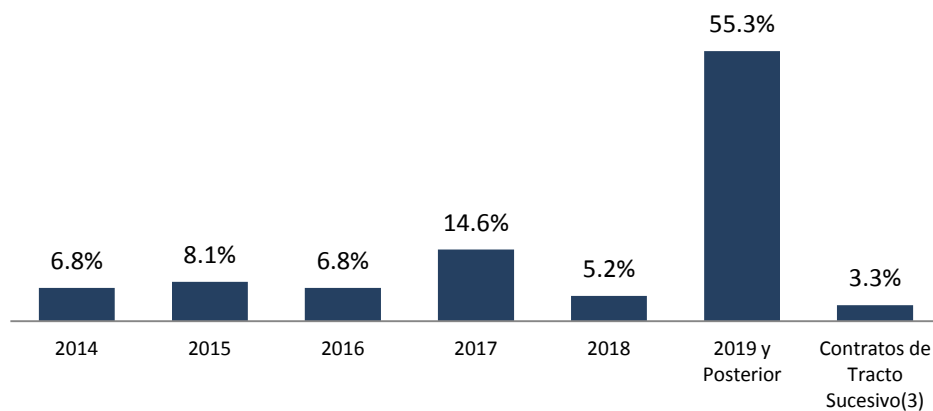
<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

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

#### % m<sup>2</sup> de GLA de Contratos que Expiran



### Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

Ubicación					RFA Industrial (Ps. \$000's)	% RFA Industrial	Renta Mensual por m <sup>2</sup> Industrial
	Industrial	GLA Industrial	GLA Occ. Industrial	% Occ Industrial			
Distrito Federal	1	49,569	49,569	100.0%	43,429	2%	73.01
Estado de México	28	1,809,026	1,755,442	97.0%	1,291,166	66%	61.34
Nuevo León	9	167,472	163,234	97.5%	130,159	7%	66.45
Tamaulipas	14	211,658	201,206	95.1%	151,490	8%	62.74
Jalisco	3	188,585	182,085	96.6%	133,959	7%	61.31
Veracruz	1	18,722	18,722	100.0%	17,700	1%	78.78

Chihuahua	2	41,292	41,292	100.0%	26,210	1%	52.90
Coahuila	3	49,544	47,674	96.2%	34,847	2%	60.91
Sonora	1	15,959	15,959	100.0%	887	0%	4.63
Quintana Roo	1	18,000	18,000	100.0%	13,284	1%	61.50
Puebla	4	42,311	42,311	100.0%	31,962	2%	62.95
Guanajuato	1	13,939	13,939	100.0%	12,637	1%	75.55
San Luis Potosí	1	24,075	24,075	100.0%	14,433	1%	49.96
Aguascalientes	1	30,843	30,843	100.0%	20,049	1%	54.17
Durango	1	24,932	24,932	100.0%	21,171	1%	70.76
Morelos	1	4,627	4,627	100.0%	4,913	0%	88.49
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>2,710,554</b>	<b>2,633,910</b>	<b>97.2%</b>	<b>1,949,294</b>	<b>100.0%</b>	<b>61.67</b>

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	No. de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	% de la RFA Total que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año <sup>(5)</sup>	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año <sup>(5)</sup>	Renta Fija Mensual por M <sup>2</sup>
2014	55	276,280	10.5%	212,126	10.9%	105,316	5.4%	31.8
2015	55	322,259	12.2%	221,746	11.4%	229,188	11.8%	59.3
2016	50	416,176	15.8%	292,427	15.0%	190,764	9.8%	38.2
2017	37	257,881	9.8%	190,616	9.8%	302,072	15.5%	97.6
2018	40	504,810	19.2%	324,072	16.6%	199,047	10.2%	32.9
2019 y Posterior Contratos de Tracto Sucesivo <sup>(3)</sup>	81	728,813	27.7%	612,472	31.4%	816,738	41.9%	93.4
<b>Total</b>	<b>351</b>	<b>2,633,910</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,949,294</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,949,294</b>	<b>100.0%</b>	<b>61.7</b>

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

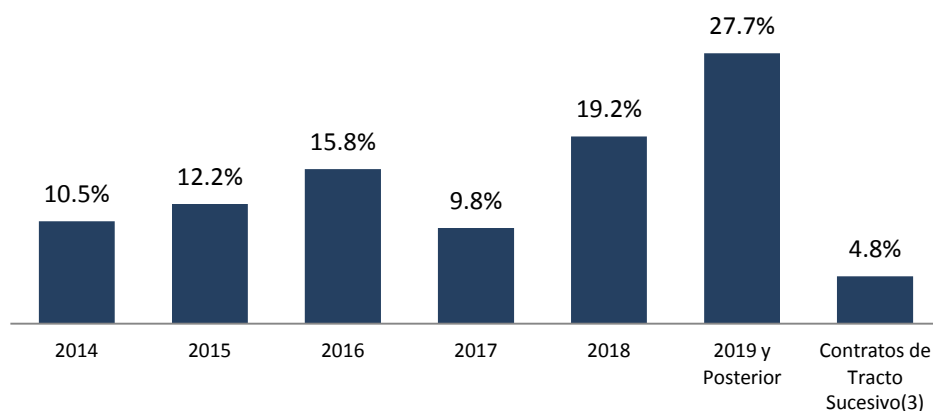
<sup>(2)</sup> Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de marzo del 2014.

<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

<sup>(5)</sup> Es el monto que efectivamente no se cobrará dentro del año señalado debido al término del contrato.

### % m<sup>2</sup> de GLA de Contratos que Expiran



### Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 31 de marzo de 2014:

Ubicación	No. de Operaciones	GLA Oficinas (m <sup>2</sup> )	% Occ Oficinas	RFA Oficinas (Ps. \$ en miles)	% RFA Oficinas	Renta Mensual por m <sup>2</sup> Oficinas
Distrito Federal	31	373,331	92.2%	892,938	89%	267.9
Estado de México	4	28,011	97.7%	50,033	5%	152.3
Nuevo León	15	32,266	63.8%	17,457	2%	70.7
Tamaulipas	1	1,437	100.0%	1,055	0%	61.2
Jalisco	4	16,462	100.0%	11,884	1%	60.2
Veracruz	3	5,014	100.0%	2,545	0%	42.3
Baja California	3	4,054	100.0%	2,345	0%	48.2
Sonora	2	5,711	100.0%	1,025	0%	15.0
Quintana Roo	1	25,108	55.2%	17,498	2%	105.2
Puebla	1	655	100.0%	677	0%	86.1
Sinaloa	1	820	100.0%	824	0%	83.7
Yucatán	2	3,973	100.0%	1,133	0%	23.8
Colima	1	381	100.0%	564	0%	123.4
Aguascalientes	1	1,248	100.0%	156	0%	10.4
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>498,471</b>	<b>89.5%</b>	<b>1,000,134</b>	<b>100.0%</b>	<b>226.9</b>

(1) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de marzo de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	No. de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% de M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	Monto de RFA que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	% de la RFA Total que Expira en el Año <sup>(4)</sup>	Monto de RFA que se deja de Cobrar en el Año <sup>(5)</sup>	% de la RFA Total que se deja de Cobrar en el Año <sup>(5)</sup>	Renta Fija Mensual por M <sup>2</sup> <sup>(6)</sup>
2014	47	34,438	7.7%	102,214	10.2%	37,947	3.8%	121.2
2015	43	124,062	27.8%	338,112	33.8%	92,210	9.2%	66.2
2016	54	42,535	9.5%	101,360	10.1%	343,587	34.4%	717.3
2017	29	24,146	5.4%	75,627	7.6%	100,070	10.0%	478.1
2018	27	18,010	4.0%	47,470	4.7%	65,680	6.6%	351.4
2019 y Posterior Contratos de Tracto Sucesivo <sup>(3)</sup>	76	150,763	33.8%	218,194	21.8%	240,087	24.0%	196.9
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>445,912</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,000,134</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,000,134</b>	<b>100.0%</b>	<b>226.9</b>

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

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

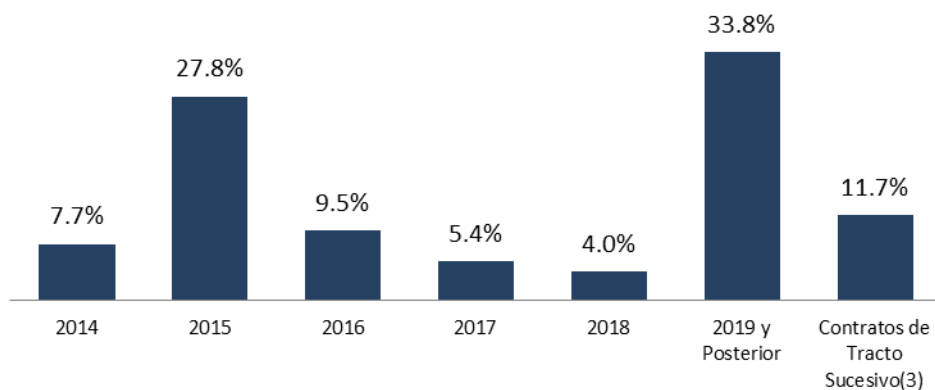
<sup>(3)</sup> Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

<sup>(4)</sup> Es el monto anualizado de la renta que terminó en el año señalado.

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

<sup>(6)</sup> El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor. El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% del rentas de la Cartera Torre Mayor. Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

**% m<sup>2</sup> de GLA de Contratos que Expiran**



## Adquisiciones Recientes

### Cartera Hilton

El 10 de abril de 2014 celebramos un contrato de cesión de derechos fideicomisarios por medio del cual adquirimos la Cartera Hilton, un hotel ubicado en el Distrito Federal, enfrente de la Alameda Central. De conformidad con el contrato en cuestión, la contraprestación pactada para la adquisición de la Cartera Hilton fue por la cantidad de aproximadamente Ps. \$1,163.0 millones que será pagadero mediante la asunción de deuda por aproximadamente EUA\$31.7 millones y el pago de Ps. \$771.9 millones mediante la entrega de 22,055,107 CBFIs con valor de Ps. \$35.00, más la cantidad que resulte por concepto del IVA correspondiente a las construcciones.

La adquisición de la Cartera Hilton está sujeta a las siguientes condiciones resolutorias:

- a) Que MetLife no apruebe por escrito la cesión de derechos prevista en el contrato de cesión de derechos fideicomisarios; y
- b) Que Hilton no apruebe por escrito (i) la terminación de cierto contrato de operación respecto a los cedentes; y (ii) no libere a las partes de la obligación de pago del "*Key Money*" (según dicho término se define en el contrato de cesión).

Finalmente, el contrato de cesión de derechos fideicomisarios establece que para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones, los cedentes se sujetarán a un período de restricción a partir de la fecha de cierre (12 de junio de 2014 o aquella fecha en la cual se obtenga las autorizaciones a que se refieren las condiciones resolutorias anteriores, lo que suceda primero) por lo que la enajenación de los CBFIs correspondientes estará limitada de la siguiente manera: (i) a partir de la firma del contrato de cesión (10 de abril de 2014) y hasta el 29 de junio de 2014, los cedentes solo podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar en todo o en parte los CBFIs hasta el 6.74% del total de CBFIs; (ii) a partir del 30 de septiembre y hasta el 30 de marzo de 2015, solo podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar hasta un 40.0% adicional del total de CBFIs; y (iii) a partir del 31 de marzo de 2015 los cedentes podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar hasta el 50.0% restante de los CBFIs. Adicionalmente, a partir de la Fecha de Cierre y hasta el 30 de septiembre de 2014, los cedentes solo podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar en todo o en parte hasta 100,000 CBFIs diarios de uno de los fideicomisos a los que se aportó parte del total de CBFIs que contará con 3,209,605 CBFIs. Posterior al 31 de marzo de 2015, los cedentes podrán vender, ceder, transmitir o de cualquier manera enajenar o gravar el 100% de los CBFIs. Lo anterior en el entendido que los CBFIs que sean aportados a uno de los fideicomisos para la restricción de venta (el cual contendrá 10,209,528 CBFIs), podrán ser enajenados en cualquier momento sin importar los períodos de restricción antes mencionados, siempre y cuando exista autorización previa y por escrito de parte del cesionario al fiduciario de dicho fideicomiso.

Como se menciona en el párrafo anterior, el contrato de cesión de derechos (y su respectivo convenio modificatorio) definen la "Fecha de Cierre" como el 12 de junio de 2014 o aquella fecha en la cual se obtenga las autorizaciones a que se refieren las condiciones resolutorias mencionadas, lo que suceda primero. Cabe mencionar que en caso que no se obtengan las autorizaciones a que se refieren las condiciones resolutorias en cuestión antes del 12 de junio de 2014, el contrato de cesión de derechos podría dejar de surtir efectos legales y resolverse.

### **Cartera Colorado**

El 12 de diciembre de 2013, efectuamos el último pago en relación con la adquisición de la Cartera Colorado que está compuesta por un inmueble que se ubica al sur de la Ciudad de México sobre la avenida Universidad, una de las avenidas más demandadas desde el punto de vista comercial y de oficinas. Esta Propiedad es un espacio de oficina tipo B con una superficie rentable de aproximadamente 102,000 metros cuadrados divididos en 7 plantas en un terreno de 61,000 metros cuadrados. Adicionalmente cuenta con 2,018 espacios de estacionamiento, 6 módulos de baños por piso, 5 chillers, 6 plantas de luz de 1,250 KVA's, vasto sistema contra incendios, 10 elevadores de pasajeros, 4 monta cargas y 16 escaleras eléctricas. Con base al uso

de suelo actual la Propiedad tiene un potencial de aproximadamente 80,000 metros cuadrados rentables adicionales. El valor de compra de esta Propiedad fue de EUA\$125.0 millones sin IVA.

### **Cartera Vermont**

Con fecha 4 de noviembre de 2013, concluimos la formalización de la adquisición de la Cartera Vermont que se compone de 34 Propiedades de uso industrial ubicadas en 8 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de GLA es de 524,588 metros cuadrados. La ocupación actual de las Propiedades en operación es del 97%. El valor de compra de esta operación es de EUA\$371.2 millones sin IVA, el cual incluye la asunción de deuda por aproximadamente EUA\$192.0 millones y el remanente mediante pago en efectivo, es decir EUA\$180.0 millones.

### **Cartera California**

Con fecha 29 de abril de 2014, concluimos la formalización de la adquisición de la Cartera California que está compuesta de 29 Propiedades industriales ubicadas en los Estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila, San Luis Potosí y Chihuahua con una superficie rentable de 345,591 metros cuadrados rentables con una ocupación del 91%. Adicional a estas 29 Propiedades, adquirimos cuatro reservas territoriales en Nuevo León y San Luis Potosí con una superficie de aproximadamente 275,600 metros cuadrados. Las Propiedades fueron edificadas por uno de los desarrolladores más respetables en México que es Grupo Garza Ponce en asociación con Clarión Partners. El valor de compra de esta cartera es por EUA\$274.8 millones sin IVA (aproximadamente Ps. \$3,500.0 millones), de los cuales se realizó un pago en efectivo por un monto de EUA\$91.2 millones; y el saldo restante se completará mediante la dación en pago de CBFIs.

### **Cartera Maine**

Con fecha 18 de febrero de 2014 acordamos la adquisición de la Cartera Maine que se compone de 6 Propiedades, 5 de uso industrial y una Propiedad de uso comercial, ubicadas en 5 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de GLA actual de las Propiedades industriales y comerciales es de 146,188 metros cuadrados. El valor de compra sin IVA de esta operación para las Propiedades de uso industrial es de EUA\$86.5 millones y para la Propiedad de uso comercial de Ps. \$472.4 millones, pago que se hizo en su totalidad en efectivo. Al 31 de diciembre de 2013, se habían realizado anticipos por Ps. \$311.0 millones y en febrero de 2014, se realizó la liquidación total del saldo pendiente. Al 31 de marzo de 2014, esta Propiedad tuvo una RFA de Ps. \$129.5 millones.

### **Cartera 8 Edificios**

Con fecha 30 de septiembre de 2013 celebramos contrato maestro de compra de la Cartera 8 Edificios que se compone de 8 inmuebles destinados para uso de oficinas totalizando aproximadamente 77,830 metros cuadrados de GLA. Esta cartera está compuesta por 4 edificios tipo A y 4 edificios tipo B. Son 7 edificios los que se ubican en el Distrito Federal y 1 en Jalisco. En la Ciudad de México hay 5 inmuebles que se ubican en el corredor Insurgentes en el Distrito Federal, uno en la zona centro y uno más en la zona de San Ángel. La ocupación es del 100%. El precio de adquisición de esta cartera es de Ps. \$2,411.5 millones sin IVA que se pagará en

efectivo. La transacción se cerró con fecha 20 de diciembre de 2013 y a la fecha se cuenta con un saldo pendiente de pago por Ps. \$450.0 millones, el cuál se liquidará con CBFIs. Al 31 de marzo de 2014, esta Propiedad tuvo una RFA de aproximadamente Ps. \$198.2 millones.

### **Cartera Apolo**

En diciembre de 2013 adquirimos la Cartera Apolo, la cual representó nuestra transacción más grande en términos de GLA. A cambio de la Cartera Apolo, los vendedores recibieron un pago en efectivo de Ps. \$20,684,026.00, incluyendo IVA y asumimos una deuda de aproximadamente Ps. \$5,800,000,000.00.

La Cartera Apolo se compone de hasta 49 Propiedades comerciales, de las cuales, 47 se encuentran actualmente en operación, 3 de los cuales se encuentran en desarrollo adicional y 2 terrenos para desarrollos futuros. El total de GLA, considerando los de las Propiedades que se encuentran en desarrollo y una vez que éstas estén concluidas, será de aproximadamente 1,015,533 metros cuadrados. Las Propiedades de esta cartera se encuentran ubicadas en 17 Estados de la República Mexicana. Al 31 de marzo de 2014 esta cartera tenía una RFA de aproximadamente Ps. \$1,549.1 millones.

### ***Pipeline***

Al 31 de marzo de 2014, tenemos un pipeline para la adquisición de nuevas propiedades con un valor aproximado de Ps. \$78,000 millones, entre las cuales se encuentra la potencial adquisición del portafolio denominado Cartera R15, respecto del cual se ha llegado a un acuerdo en principio verbal y no obligatorio.

Conforme a la información que nos ha sido proporcionada por los potenciales enajenantes, la cual no ha sido completamente verificada todavía, tiene las siguientes características:

- 15 propiedades, 7 estabilizadas (NOI de aproximadamente Ps. \$1,010 millones al 95% de ocupación con un GLA de 265,000 metros cuadrados) y 8 en desarrollo (NOI estimado de Ps. \$1,110 millones una vez estabilizadas, con pre renta del 90% del espacio disponible y 70% adicional de esta misma superficie disponible en lista de espera con cartas de intención), los cuales estimamos estarán finalizados en un período de 36 meses;
- De los cuales 3 edificios son oficinas súper premium (A+) en el distrito financiero de la Ciudad de México y Guadalajara, 1 propiedad industrial en el Estado de México y 11 propiedades comerciales súper premium y premium ubicadas en Quintana Roo, Jalisco, Veracruz, Sinaloa y el Estado de México; y
- Precio indicativo de la oferta de venta es de aproximadamente Ps. \$23,500 millones, de los cuales estimamos podrían pagarse de la siguiente manera: (i) el equivalente a Ps. \$10,000 millones en CBFIs, los cuáles se erogaran según las propiedades se vayan estabilizando, (ii) estimamos la asunción de deuda por aproximadamente Ps. \$3,500 millones, y (iii) Ps. \$10,000 millones en efectivo como compromiso de inversión para la construcción y desarrollo de los 8 inmuebles antes mencionados, creemos que el desembolso se realizara en un período que estimamos será de 18 meses.

Estimamos que esta oportunidad podría ser aprovechada comprando todos los inmuebles o algunos de ellos dependiendo: a) del resultado de las auditorías que pretendemos llevar a cabo, b) de la opinión de nuestro Comité de Prácticas, c) de la opinión de nuestro Comité Técnico, d) del voto de nuestra Asamblea de Tenedores, y e) de la aprobación por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica, y podrían aprobar los términos bajo los cuales, en su caso, se lleve a cabo la compra a los potenciales enajenantes.

### *Cartera en Desarrollo*

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

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

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo:

<u>Proyecto</u>	<u>Propiedades</u>	<u>Segmento</u>	<u>GLA Final (m²)</u>	<u>Inversión a la fecha</u>
Delaware	Delaware	Oficinas	70,000	0
Diana	Torre Diana	Oficinas	63,000	362,473
G-30	Berol Checa Iusa San Martín Obispo I San Martín Obispo II Purísima	Industrial	750,000	1,417,673
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,000	250,000

G-30	Torre Latino Mariano Escobedo	Oficinas	41,000	885,862
Apolo	Revolución Tlalpan Santa Anita	Comercial	138,999	166,037
Tanara	Tanara Aguascalientes	Comercial	23,000	81,000
<b>Total</b>	<b>14 Propiedades</b>	<b>Varios</b>	<b>1,115,999</b>	<b>Ps. \$3,163,044</b>

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

### **Cartera Torre Diana**

En mayo de 2013, adquirimos la Cartera Torre Diana que consiste en el 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso a través del cual implementaremos el desarrollo del proyecto y de las propiedades que fueron aportadas al mismo. Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del Corredor Reforma sobre Río Mississippi. El proyecto contará con cerca de 63,000 metros rentables de los cuales aproximadamente 59,000 metros sería de oficinas y 4,000 metros comerciales. Una vez estabilizado el proyecto (2017), se estima generará ingresos por aproximadamente EUA\$17.1 millones.

### **Cartera Tanara Aguascalientes**

La Cartera Tanara Aguascalientes es un proyecto de un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes, anclado por una Tienda Soriana y un complejo de cines, con un espacio rentable de 15,700 metros cuadrados. Esta inversión es bajo un esquema muy similar al que recientemente inauguro Fibra Uno en Tabasco, con Sendero Villahermosa y que ha sido todo un éxito. El proyecto se estima que tenga un costo total de Ps. \$339.4 millones y esperamos terminarlo en la segunda mitad de 2014.

### **Cartera Delaware**

La Cartera Delaware es una Propiedad en desarrollo principalmente para oficinas y una parte comercial adquirida en octubre de 2013, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un GLA de aproximadamente 70,000 metros cuadrados.

## **Acuerdos respecto restricción de venta de CBFIs (*Lock-up Agreements*)**

368,823,624 CBFIs, los cuales representan aproximadamente 13.31% de los CBFIs en circulación, una vez que se lleva a cabo la presente Oferta (considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs de la Opción de Sobreasignación), estarán sujetos a restricciones de venta como sigue:

- Los aportantes y vendedores de las Propiedades de nuestra Cartera Inicial han transferido 238,795,180 CBFIs al Fideicomiso de Control, lo que representa aproximadamente 8.61% de nuestros CBFIs en circulación al terminar la presente Oferta (considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs de la Opción de Sobreasignación). De conformidad con el Fideicomiso de Control, por un término que inició el 18 de marzo de 2013 y hasta el 17 de marzo de 2016, no más del 50% de dichos CBFIs podrán ser enajenados.
- 130,028,444 CBFIs entregados como contraprestación por la Cartera Morado están sujetos a la siguiente restricción: (i) durante un período que inicia el 1° de agosto de 2012 y termina el 1° de agosto de 2014, no más del 50% de dichos CBFIs podrán ser enajenados.
- Una vez llevada a cabo esta oferta, los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico y todos los miembros de la Familia El-Mann y de la Familia Attié han acordado que por un período de 90 (noventa) Días a partir de la fecha del presente Prospecto, sin el previo consentimiento de los Intermediarios Colocadores en México, no podrán enajenar ninguno de los CBFIs o cualesquier valores convertibles en o intercambiables por CBFIs.

## **Proceso de Inversión**

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo de propiedades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. El proceso de inversión puede considerar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa propiedades de uso industrial, comercial o de oficinas, consistentes con nuestra calificación como una FIBRA. Consideramos que nos encontramos en buena posición para aprovechar oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor mientras identificamos, desarrollamos y adquirimos propiedades.

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento se enfocan en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**
  - Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales y de oficinas en lugares atractivos que sean altamente valoradas. Las propiedades que buscaremos adquirir por lo general estarán ubicadas en comunidades desatendidas que demuestren características demográficas sólidas, crecimiento de la población y patrones de afluencia bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de

crecimiento, pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño en donde tengamos la oportunidad de proporcionar segmentos desatendidos de la población con nuevas opciones de entretenimiento y comercio.

- También pretendemos enfocarnos en propiedades ubicadas en lugares estratégicos con mercados urbanos estables con infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, pretendemos continuar estableciendo nuestra presencia en áreas metropolitanas como del Distrito Federal, Cancún, Guadalajara, Monterrey, Toluca y otras ciudades de la República Mexicana, entre otras.
- Nuestra relación con Grupo-E nos brinda acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizá no estén disponibles para nuestros competidores.
- **Proyectos de desarrollo y remodelación oportunos y con valor agregado**
  - Tenemos la intención de aumentar el valor de las propiedades existentes o futuras a través de proyectos de desarrollo y remodelación con el fin de generar un crecimiento del flujo de efectivo recurrente a largo plazo y rendimientos favorables sobre la inversión.
- **Administración proactiva de la propiedad**
  - Mantenemos relaciones con nuestros arrendatarios y tomaremos provecho de la experiencia de las Empresas de Servicios de Representación, para renovar los Contratos de Arrendamiento vigentes o para celebrar Contratos de Arrendamiento con nuevos arrendatarios. En ambos casos, buscaremos siempre obtener niveles de Renta que sean iguales o mayores a las Rentas que recibimos actualmente. A través de una administración de propiedades intensiva, buscamos reducir los costos de operaciones en la administración de nuestras Propiedades.

Al evaluar cualquier inversión en particular, podremos tomar en cuenta una variedad de factores, incluyendo:

- **Análisis de mercado y de la propiedad.** Antes de concluir cualquier adquisición, nosotros y nuestro Asesor realizaremos un análisis exhaustivo de las características del mercado en el cual se encuentra la propiedad y de la propiedad misma, incluyendo:
  - Densidad de población y potencial de crecimiento;
  - Dinámicas económicas y el entorno fiscal y normativo del área;
  - Tendencias de ingreso de la población;
  - Dinámicas de oferta y demanda regionales y específicas del mercado y de la propiedad;

- Competencia existente y potencial de otros propietarios y operadores;
  - Rentas del mercado y potencial de aumento de Rentas;
  - Barreras de entrada y otras fuentes de ventaja competitiva sustentable específicas de la propiedad;
  - Ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad;
  - Calidad crediticia de los inquilinos del lugar y potencial para futuros aumentos de Renta;
  - Calidad de la construcción, diseño y condiciones físicas actuales del inmueble; y
  - Oportunidad de aumentar el desempeño operativo y el valor de la propiedad a través de una mejor administración, esfuerzos de arrendamiento concentrados y/o mejoras de capital.
- **Proceso de apalancamiento.** Nuestro proceso de apalancamiento incluye un análisis de toda la información material disponible sobre una potencial adquisición. Nuestra obligación de concretar una adquisición por lo general estará condicionada a la entrega y la verificación de ciertos documentos por parte del enajenante, según apliquen, incluyendo:
    - Planes y especificaciones;
    - Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
    - Evidencia de licencias de uso, gravámenes existentes (certificados de libertad de gravámenes), pólizas de seguros acostumbradas (en caso de ser aplicable), información arqueológica y otros documentos aplicables;
    - Información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
    - Contratos existentes, cobro de Rentas a arrendatarios, gastos de operación, impuesto predial, actividad de arrendamiento y renovación.
  - **Aprobación de la inversión.** Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere

el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver *“Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión”*.

## **Desarrollo**

Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de muchos de nuestros competidores, que en muchas ocasiones dependen de un tercero para desarrollar inmuebles o se concentran únicamente en adquirir propiedades ya desarrolladas. El equipo de directivos de nuestros Administradores cuenta con experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la elección y el análisis del sitio, el diseño de la propiedad y la administración de la misma y esperamos beneficiarnos de ello. Nuestro Asesor nos asiste para que de manera estratégicaelijamos nuevos sitios e implementemos espacios redituables y arquitectónicamente atractivos en áreas deseables con base en datos específicos, incluyendo la visibilidad y la conveniencia de la locación, la ocupación competitiva y los índices de rentas, la saturación del mercado, el nivel de afluencia, las barreras de entrada y las tendencias futuras en términos económicos, demográficos y migratorios. Nuestro Asesor tiene experiencia en todas las etapas del ciclo de desarrollo, incluyendo encontrar oportunidades de desarrollo, identificar el uso óptimo del terreno o la propiedad, las capacidades internas con respecto al diseño y la ingeniería, así como las relaciones con los que consideramos son los despachos más importantes que proporcionan estos servicios; trabajar con los gobiernos federales, estatales y municipales en asuntos como obtención de licencias y permisos, acceso a una compañía constructora, Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. que parcialmente es propiedad de y controlada por Charles El-Mann Metta y trabaja principalmente para Grupo-E así como para nuestra empresa y para las propiedades arrendadas.

El equipo de directivos de nuestro Asesor ha desarrollado una reputación como proveedor confiable, capaz de proporcionar soluciones innovadoras con la habilidad de desempeñarse de manera oportuna y redituable. Nuestro Asesor suele trabajar con arrendatarios conocidos por él para desarrollar nuevas propiedades y así cumplir con sus planes de expansión, o bien, re-desarrollar propiedades existentes con el fin de adecuarse mejor a sus necesidades de negocios. Nuestro Asesor también encuentra con frecuencia las oportunidades para adquirir propiedades de personas que no cuentan con los recursos financieros o la experiencia necesaria para desarrollar las propiedades.

## **Fuentes de Financiamiento**

Tenemos la intención de financiar adquisiciones futuras y desarrollos utilizando nuestras fuentes de financiamiento actuales que consisten en emisión de valores de capital y deuda en los mercados de capitales locales e internacionales, líneas de crédito, financiamiento hipotecario y préstamos para construcción de bancos locales y extranjeros.

## **Disposición de Activos**

A efecto de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no enajenar ningún Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros

en un período de por lo menos cuatro años a partir de la terminación de la construcción o la fecha en que se lleve a cabo la adquisición, según sea aplicable, a efecto de gozar de los beneficios fiscales atribuibles a dicha propiedad. Si llegáramos a enajenar una propiedad en dicho período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que hace poco atractiva la enajenación de la propiedad. Aunque por lo general adquirimos propiedades con la expectativa de conservarlas durante un periodo extendido, podemos disponer de propiedades oportunamente en ciertas circunstancias, como cuando:

- Reconozcamos los beneficios de diversificación asociados con la venta de una propiedad y el re-equilibrio de nuestra cartera;
- El rendimiento parezca haberse maximizado para la propiedad; y
- Oportunidades para redistribuir capital en adquisición, desarrollar y re-desarrollar ofrezcan un mayor potencial de rendimiento.

La determinación de si una propiedad en particular debe ser enajenada o si se debe disponer de ella de otro modo se tomará después de haber considerado los factores substanciales, incluyendo las condiciones económicas del momento, con la intención de maximizar los rendimientos para los Tenedores. Ver "*Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Política de Desinversión*".

### **Estrategia de Administración y Arrendamiento de la Propiedad**

Consideramos que un enfoque centrado en la administración de propiedades, el arrendamiento y la retención de clientes es esencial para maximizar el flujo de efectivo operativo y el valor de nuestras Propiedades. Nuestros Administradores administran nuestras Propiedades con miras a la creación de un entorno que sea por completo benéfico para los negocios de nuestros arrendatarios.

Nuestros Administradores realizan prácticamente todas las actividades relacionadas con las funciones operativas y administrativas, incluyendo temas sobre adquisiciones, desarrollo, procesamiento de datos, finanzas y contabilidad. Las funciones *in situ*, entre ellas el mantenimiento, los trabajos de jardinería, limpieza, plomería y electricidad, podrían ser efectuadas por nuestros Administradores o subcontratados con terceras personas.

Tomamos un enfoque proactivo en cuanto a la administración de las Propiedades, manteniendo contacto regularmente con los arrendatarios y visitando cada Propiedad con frecuencia. Como parte de nuestra administración, nuestros Administradores monitorean cuidadosamente el desempeño financiero y general de cada Propiedad y de sus arrendatarios, así como los cambios en los mercados locales y regionales. Cada Propiedad está sujeta a un proceso de planeación y presupuesto que toma en cuenta el mercado local y las condiciones de la economía y la industria.

De conformidad con los Contratos de Servicios de Representación respectivos, las Empresas de Servicios de Representación son responsables de, entre otros, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos

de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador F1 Management; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Nuestros Administradores utilizan la experiencia de las Empresas de Servicios de Representación y de nuestro Asesor, habiéndose familiarizado con los arrendatarios actuales, así como con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que podrían complementar nuestra actual base de clientes.

Nuestros Administradores buscan maximizar los flujos de efectivo hacia nuestras Propiedades al arrendar espacios vacíos, aumentar las Rentas conforme expiran los Contratos de Arrendamiento actuales con Rentas debajo del nivel de mercado y negociar nuevos Contratos de Arrendamiento para reflejar los aumentos en los índices de Rentas.

## **Regulación**

### ***General***

Nuestras Propiedades están sujetas a la Legislación Aplicable. Contamos con los permisos y las aprobaciones necesarias para operar cada una de nuestras Propiedades.

### ***Asuntos Ambientales***

Nuestras Operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o LGEEPA, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, nuestras Operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras Operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

### **Seguros**

Consideramos que todas las Propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras Propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las Propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

### *Sumas Aseguradas*

La suma asegurada del total de las carteras de nuestro Fideicomiso representa aproximadamente el 78% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

### **Requerimientos de Capex**

El Fideicomiso tiene presupuestado invertir el 1.0% de sus ingresos netos por concepto de arrendamiento, para mejoras a los inmuebles.

Dicho presupuesto para mejoras a las Propiedades del Fideicomiso para los próximos 5 años asciende a un total de aproximadamente Ps. \$500,000,000.00, mismos que se aplicarán conforme lo requieran las Propiedades.

### **Competencia**

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o quizá busquen adquirir propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. El medio de competencia principal son las Rentas que se cobran, la ubicación, los servicios brindados y la naturaleza y las condiciones de las instalaciones que se arriendan. Si

nuestros competidores ofrecen espacios con índices de Rentas por debajo de los índices de mercado actuales que nosotros cobramos a nuestros arrendatarios actualmente, en mejores ubicaciones en nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podemos perder arrendatarios actuales y podemos vernos en la necesidad de reducir nuestros índices de Renta por debajo de lo que cobramos actualmente con el fin de retener a nuestros arrendadores cuando terminen sus contratos.

## **Empleados**

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 110 empleados al 31 de marzo de 2014. En diciembre de 2013 constituimos una subsidiaria adicional llamada F1 Controladora de Activos, S.C. a través de la cual se lleva a cabo la administración diaria e in-situ de la Cartera Apolo así como la planeación estratégica y administración de todas nuestras Propiedades. Al 31 de marzo de 2014, nuestro Administrador F1 Controladora contaba con 271 empleados.

## **Oficinas**

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

## **Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

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

Gonzalo Robina, nuestro Director General Adjunto, interpuso un amparo por una denuncia en su contra por el cargo de desocupación de domicilio fiscal relacionada a una notificación de las autoridades fiscales en el 2009, en relación con el cambio de domicilio fiscal de una empresa no relacionada a Fibra Uno. Consideramos que dicha denuncia carece de fundamento.

## EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, LOS CONTRATOS DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN

### General

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Administrador F1 Controladora para la administración de la Cartera Apolo; (iii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iv) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont. Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. nos presta ciertos servicios relacionados con los arrendamientos, cobranza y facturación en nuestro nombre, sujeto a nuestra supervisión. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, incluyendo a André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Moisés El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, son tenedores de partes sociales en la estructura corporativa de nuestras Subsidiarias, nuestro Asesor y/o de F2 Services, S.C. Adicionalmente, nuestros Administradores llevan a cabo la administración diaria de nuestro negocio.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	50	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta	32	Director de Operaciones

*André El-Mann Arazi* es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

*Isidoro Attié Laniado* es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición

de nuevas Propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

*Charles El-Mann Metta* es Director de Operaciones de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management y nuestro Administrador F1 Controladora. El señor Charles El-Mann Metta se unió a Grupo-E, y ha estado a cargo de las Operaciones de la cartera industrial de Grupo-E desde el año 2005. Charles El-Mann Metta ha sido el responsable de la implementación de estrategias respecto de los arrendamientos en Grupo-E, así como el mantenimiento de las relaciones comerciales con los arrendatarios y el estudio de mercado de propiedades a arrendarse. Tiene diez años de experiencia en el desarrollo de administración de inmuebles. El señor Charles El-Mann Metta se tituló en Administración de Empresas Internacionales en la Universidad Anáhuac en México.

### *Plan de Compensación*

A efectos de hacer más evidente el alineamiento de nuestros intereses con los de nuestros Tenedores, se presentó para aprobación de la Asamblea de Tenedores llevada a cabo el 4 de abril de 2014 un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que sustituya de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación, se consideró la opinión y comentarios del Comité de Prácticas, nuestro Comité Técnico, diversos intermediarios colocadores y nuestros Tenedores, y para tales efectos, fue contratado un experto independiente en la materia.

La Asamblea de Tenedores acordó aprobar el Plan de Compensación conforme lo acuerde nuestro Comité Técnico, el cual deberá establecer los lineamientos, políticas y mecanismos necesarios o convenientes para tal efecto, incluyendo el establecimiento de un Comité de Compensaciones en los términos descritos en el Plan de Compensaciones, y emitir los CBFIs respectivos al mismo. El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** Tamaño del Plan. El plan estará limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al momento de la toma del acuerdo respectivo por nuestra Asamblea de Tenedores al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas (asumiendo la colocación de hasta 1,250,000,000 CBFIs conforme lo acordado por nuestra Asamblea de Tenedores), es decir, considerando aproximadamente 3,259,013,280 CBFIs que estimamos se encuentren en circulación.
- El plan de compensación:
  - Permitirá premiar el desempeño de los empleados.
  - Permitirá retener el talento.
  - Permitirá alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- La evaluación y medida de dichas opciones deberá ser simple.

- Los parámetros y objetivos a alcanzar deberán estar preestablecidos desde el principio de manera muy clara.
- **Duración del Plan de Compensación.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** Se creará un comité de compensaciones para gobernar el Plan de Compensación. La administración propondrá la compensación anual al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados.
  - El Comité de Compensaciones deberá estar formado exclusivamente por Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.
  - La creación de este comité nos permitirá mantener una revisión objetiva del plan de compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:**
  - a) Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera.
  - b) Ciertas definiciones:
    - i. FD FFO/CBFI – Se entenderá por FD FFO/CBFI (o *“Fully Diluted FFO/CBFI”* por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFI del plan dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
    - ii. FD D/CBFI – Se entenderá por FD D/CBFI (o *“Fully Diluted Dividend per CBFI”* por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
    - iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entenderá por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (*“IPC”*) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.
  - c) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFI del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

- d) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.
- e) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas:

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación .
- FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.

- f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.

- g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

#### FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

#### FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

#### Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC	Calificación
--------------------------------	--------------

<b>en puntos base</b>	
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

- h) La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

A continuación se muestra un ejemplo hipotético de las distribuciones a favor de los empleados del Asesor y nuestras Subsidiarias, en base al las métricas y características previamente descritas y para cuatro diferentes escenarios (Caso A, Caso B, Caso C y Caso D) ante diferentes niveles de FD FFO/CBFI:

### Ejemplo Hipotético

CBFIs del Plan	10,000				
CBFIs para un año = 10% del plan	1,000				
CBFIs por Retención = 20%	200				
CBFIs por Desempeño = 80%	800				
		Año 2			
	Año 1	Caso A	Caso B	Caso C	Caso D
FD FFO/CBFI	1.0000	1.0350	1.0450	1.0650	1.0850
Crecimiento (puntos base)		350	450	650	850
Inflación (%)		3.500%	3.500%	3.500%	3.500%
Crecimiento Encima de Inflación (puntos base)		0	100	300	500
<b>Calificación</b>		<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>
CBFIs por FD FFO/CBFI	320				
Peso FD FFO/CBFI	40%				
<b>Bono Por FD FFO/CBFI según Calificación</b>		-	64	192	320
FD D/CBFI	0.8000	0.8200	0.8320	0.8400	0.8440
Crecimiento (puntos base)		250	400	500	550
Inflación (%)		3.500%	3.500%	3.500%	3.500%
Crecimiento Encima de Inflación (puntos base)		-100	50	150	200
<b>Calificación</b>		<b>0%</b>	<b>40%</b>	<b>80%</b>	<b>100%</b>
CBFIs por FD FFO/CBFI	240				
Peso FD FFO/CBFI	30%				
<b>Bono Por FD D/CBFI según Calificación</b>		-	96	192	240
Rendimiento CBFI		18.0%	7.0%	36.0%	-8.0%
Rendimiento IPC		21.0%	5.0%	32.0%	-13.0%
Diferencial de Rendimiento		-300	200	400	500
<b>Calificación</b>		<b>0%</b>	<b>40%</b>	<b>80%</b>	<b>100%</b>
CBFIs por Rendimiento vs IPC	240				
Peso Rendimiento vs IPC	30%				
<b>Bono Por Rendimiento vs IPC</b>		-	96	192	240
<b>Bono por Retención</b>		200	200	200	200
<b>Bono Total</b>		200	456	776	1,000

### Contrato de Administración con F1 Management

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador F1 Management, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de nuestros Bienes Inmuebles; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; el análisis del mercado tendiente a la

adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

Nuestro Administrador F1 Management cuenta con 110 empleados, al 31 de marzo de 2014. El equipo de administración de nuestro Administrador F1 Management está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas, por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones, por Jorge Humberto Pigeón Solórzano como Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas y por Francisco Niño de Rivera Borbolla como Director Jurídico.

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prorrogación de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

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

### ***Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Controladora***

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

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

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

### ***Contrato de Administración Cartera Morado***

El 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv)

selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

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

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

#### ***Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Maine***

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

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

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

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

### ***Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont***

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

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

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

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

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

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar a los Administradores y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar a los Administradores y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar a los Administradores y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

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

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

En caso de que F2 Services, S.C. sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, la F2 Services, S.C. tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a F2 Services, S.C. a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a F2 Services, S.C. durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

#### ***Contrato de Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.***

El 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las Propiedades de la Cartera Morado, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; y (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

#### ***Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor***

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los

proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los inmuebles que se pretendan adquirir, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de “oportunidad”; incluyendo, sin limitar a: (i) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (ii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iii) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (iv) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (v) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 31 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la el monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

El Contrato de Asesoría en Planeación, termina su vigencia el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la

destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia, el Asesor es removido por una Conducta de Destitución o el Asesor renuncia, no habrá compensación por destitución alguna. El Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito a nosotros hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación establecido anteriormente será pagado a nuestro Asesor. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

### **Miembros de nuestro Comité Técnico**

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	<b>Miembro Propietario</b>	<b>Miembro Independiente</b>	<b>Edad</b>
1	Moisés El-Mann Arazi	No	60
2	André El-Mann Arazi	No	50
3	Isidoro Attié Laniado	No	43
4	Elías Sacal Micha	No	64
5	Max El-Mann Arazi	No	54
6	Abude Attié Dayán	No	71
7	Amín Guindi Hemsani	No	50
8	Jaime Kababie Sacal	No	63
9	Elías Cababie Daniel	No	55
10	Ignacio Trigueros Legarreta	Si	62
11	Alfredo Achar Tussie	Si	72
12	Rubén Goldberg Javkin	Si	64
13	Herminio Blanco Mendoza	Si	62

A continuación se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

*Moisés El-Mann Arazi* es el Presidente de nuestro Comité Técnico y Presidente de Grupo-E. Moisés ha liderado a Grupo-E durante más de 30 años, con una visión de largo plazo para la conceptualización y comercialización de los proyectos en los que participa el grupo, el cual actualmente tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y áreas geográficas de México.

*André El-Mann Arazi* es el Director General de nuestro Asesor. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, y también es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

*Isidoro Attié Laniado* es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en año 2006, donde ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y ha sido una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria del vestido, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

*Elías Sacal Micha* participa en Grupo-E desde sus inicios, y durante más de 30 años ha enfocado sus funciones en la operación, mantenimiento y comercialización de inmuebles, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

*Max El-Mann Arazi* participa en Grupo-E desde sus inicios, enfocando sus funciones en la adquisición y administración de inmuebles, gestión de obra y relación con autoridades. Asimismo, Max cuenta con experiencia de más de 30 años en el sector de ventas minoristas, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

*Abud Attié Dayán* es el fundador de Tiendas Melody, empresa líder en México en ropa para mujer. Asimismo, ha sido promotor de otros negocios en distintos sectores de mercado, siendo accionista de sociedades como Corpofin (financiamiento), Insignia Life (venta de seguros de vida), The Powerwise Group (aplicaciones para el ahorro de energía), Presencia en Medios (Publicidad), y Sare (Vivienda), entre otros, promoviendo también proyectos filantrópicos. Desde la década de 1970, Abud incursionó en el negocio inmobiliario, invirtiendo y participando en diversos proyectos habitacionales, comerciales, industriales y de oficinas.

*Amín Guindi Hemsani* tiene 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, ha fungido como Vicepresidente de Grupo Kimex, S.A. de C.V., líder en la

producción de envases, resinas y textiles. Amín tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México.

*Jaime Kababie Sacal* tiene más de 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, tiene más de 25 años de experiencia en la industria de la fabricación de artículos de polietileno, incluyendo empaques y envolturas. Ha participado en proyectos inmobiliarios con la Familia El-Mann desde 1998.

*Elías Cababie Daniel*, es presidente del Consejo de Administración de Grupo Gicsa, tiene más de 20 años de experiencia en el desarrollo inmobiliario en México y Estados Unidos. Ha participado en diversos foros y asociaciones inmobiliarias.

*Ignacio Trigueros Legarreta* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Profesor del Departamento de Economía del ITAM, miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Asesor del Comité de Inversión de Afore XXI. Tiene una robusta trayectoria académica y de investigación económica. Asimismo, ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales. Ignacio tiene una licenciatura en Economía por el ITAM y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

*Alfredo Achar Tusie* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y es Director General Corporativo y Presidente del Consejo de Administración de Comercial Mexicana de Pinturas, COMEX. A través de los años ha sido personaje clave en la promoción del desarrollo social de México, mediante la puesta en marcha de programas sociales en los que participan, conjuntamente, empresas nacionales e internacionales, los tres niveles de gobierno y la propia población beneficiada, a través de las siguientes asociaciones: Fundación ProEmpleo Productivo, A.C., Fundación Activa A.C., Fideicomiso Privado ProVivAh y Camproduce, A.C. El señor Achar es consejero de diversas empresas comerciales, inmobiliarias, de asistencia social y de crédito, como la Asociación Mexicana de Instituciones de Asistencia Privada, la Fundación Mexicana para el Desarrollo Rural, Valorum, Institución de Fondos de Inversión, el Banco Nacional de México y Banca Mífel.

*Rubén Goldberg Javkin* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director y Socio en Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C. (banca de inversión) y Presidente del Comité Asesor de Galileo Total Return Fund, LP (administración de fondos), y cuenta con un amplia experiencia en la industria de banca de inversión, banca comercial y banca corporativa. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de químicos, textiles, productos de consumo, y financiero, entre otros, así como de organizaciones filantrópicas y educativas. Rubén es Contador Público por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con un MBA de la escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

*Herminio Blanco Mendoza* es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y ex-Secretario de Comercio y Fomento Industrial y ex-Jefe de la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Ha participado en consejos y juntas directivas de diversas empresas en México y el extranjero, incluyendo Mitsubishi Corporation, Grupo Financiero Banorte, y Mittal Steel US, contando también con experiencia como docente en la Universidad

de Rice, EEUU, y el Colegio de México. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, empresa especializada en consultoría corporativa sobre temas de comercio internacional. El señor Blanco tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

### ***Directivos de nuestras Subsidiarias***

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestras Subsidiarias:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Puesto</b>
André El-Mann Arazi .....	50	Director General
Isidoro Attié Laniado .....	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	33	Director de Operaciones
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	52	Director General Adjunto
Javier Elizalde Vélez.....	41	Director de Finanzas
Jorge Humberto Pigeón Solórzano.....	45	Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Francisco Niño de Rivera.....	34	Director Jurídico

***Gonzalo Pedro Robina Ibarra*** es el Director General Adjunto de nuestras Subsidiarias. Gonzalo acumula más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de incorporarse a Fibra Uno, fue el fundador y presidente de MexFund, Fondo de Inversión Privada que se creó en 2007 con 3 inmuebles y que desarrolló hasta su aportación a Fibra Uno con 23 inmuebles; anteriormente fue Presidente de Fénix Capital Group, un fondo inmobiliario propiedad de Deutsche Bank con más de 7,000 activos inmobiliarios propios en México y 14,000 inmuebles bajo administración; logrando la disposición de más del 90% de las propiedades a través de ventas individuales y en paquete. También trabajó en GICSA como Director Comercial responsable de la comercialización de inmuebles industriales y de oficina.

***Javier Elizalde Vélez*** es el Director de Finanzas de nuestras Subsidiarias. El señor Elizalde Vélez fue Director de Banca Corporativa en BBVA Bancomer desde el año 2002 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en el 2010. El señor Elizalde Vélez cuenta con más de 13 años de experiencia en la banca corporativa y de inversión, y tiene una licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en México.

***Jorge Humberto Pigeón Solórzano*** es Director de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas de nuestras Subsidiarias. El señor Pigeón fue MD Head de Equity Capital Markets México en Banco Santander Mexicano de 2007 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en septiembre de 2013. El señor Pigeón cuenta con más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales y es ingeniero civil de la Universidad Iberoamericana.

***Francisco Niño de Rivera Borbolla*** es Director Jurídico de nuestras Subsidiarias. El señor Niño de Rivera ha desempeñado su carrera profesional en despachos jurídicos en México y en el

extranjero. Ha ocupado cargos directivos orientados a negocios en empresas transnacionales como Currie & Brown International en España y América Latina y KIO Networks en Centro y Suramérica. El señor Niño de Rivera cuenta con más de 15 años de experiencia en el ejercicio del derecho y es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana y maestro en administración de empresas por ICADE de la Universidad Pontificia de Comillas de Madrid.

### *Nuestro Comité Técnico*

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. El Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Nuestro Fideicomiso permite que un miembro suplente represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y nuestro Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes. Actualmente cuatro de los catorce miembros propietarios de nuestro Comité Técnico son Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico fueron nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y es necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, y Personas Relacionadas con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

- (i) directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iii) accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o

acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

- (v) directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (vi) personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o de nuestras Subsidiarias o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y
- (vii) tienen parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

### *Elección del Comité Técnico*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Mientras los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los Tenedores que cumplan con el citado porcentaje de tenencia de nuestros CBFIs, deberán presentar ante nosotros (o cualquier entidad nombrada como nuestra sucesora), o ante nuestro Administrador F1 Management, evidencia de dicha propiedad antes de que se lleve a cabo una asamblea general de Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, nombraron al presidente de nuestro Comité Técnico, quien es miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) fue nombrado por el

Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. CI Banco, Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad que la sustituya), de conformidad con nuestro Fideicomiso, actuará como representante común de los Tenedores, en lo sucesivo denominado el Representante Común CBFI. El Representante Común CBFI podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

### ***Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico***

Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro de nuestro Comité Técnico, nos notificarán a nosotros y a nuestro Administrador F1 Management, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

### ***Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación***

Nuestro Comité Técnico se reúne de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones de nuestro Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en nuestro Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Las sesiones de nuestro Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Así mismo, nuestro Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico no sea acorde con la determinación de la mayoría de nuestro Comité Técnico, tal situación se dará a conocer al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Cualquiera de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador F1 Management y a nosotros, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión

#### ***Facultades de nuestro Comité Técnico***

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la emisión de nuestros CBFIs en cada fecha de emisión y colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio de Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por nuestras Subsidiarias que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iii) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto en nuestro Fideicomiso.

- (iv) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y de las Subsidiarias, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Nuestro Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

- (v) En casos urgentes, cuando el Administrador F1 Management sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (vi) Designar y en caso de existir una Conducta de Destitución, remover a F2 Services, S.C. y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (vii) Definir las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso y al patrimonio del mismo, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.
- (viii) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de nuestro Fideicomiso, de nuestros Administradores y demás personas contratadas por nosotros.
- (ix) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros de nuestro Comité Técnico y directores relevantes de nuestros Administradores.
- (x) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los estados financieros de nuestro fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xi) En su caso, aprobar a solicitud de nuestro Administrador F1 Management la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles.

- (xiv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xv) Instruirnos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador F1 Management.
- (xvi) Instruirnos respecto a la revelación de Eventos Relevantes de los que tengamos conocimiento, incluidos aquellos acuerdos cuyos propósitos sean contrarios a la opinión emitida por nuestro Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. Asimismo deberá instruirnos a solicitar a nuestro Administrador F1 Management la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

### ***Remuneración***

El nombramiento de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo. La Asamblea de Tenedores en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

### **Comité de Auditoría y Comité de Prácticas**

#### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría y su presidente. Nuestro Comité de Auditoría adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la Legislación Aplicable, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente.

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus reportes, (ii) analizar nuestros estados financieros y comentarlos con el personal apropiado, y con base en ellos evaluar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su opinión en cuanto a nuestros controles internos y el sistema de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que puedan ser detectadas, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad y/o con nuestros controles internos o el sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios, (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los Tenedores en Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.

### *Comité de Prácticas*

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, cada uno de los 3 miembros de nuestro Comité de Prácticas son miembros independientes.

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico en relación con el valor de las transacciones en las cuales participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones, (ii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones, (iii) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso, (iv) presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras Propiedades y activos ante nuestro Comité Técnico, y proporcionar recomendaciones según sea apropiado, (v) evaluar el desempeño de nuestros altos ejecutivos, y (vi) solicitar y obtener la opinión del Asesor y/o de expertos independientes.

### *Comité de Nominaciones*

Nuestro comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones") es responsable de, entre otras cosas, (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes; (iii) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses; (iv) proponer a la Asamblea de Tenedores o a nuestro Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) oyendo la opinión de nuestro Comité de Auditoría, presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses de nuestro Fideicomiso.

El Comité Técnico es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones son Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario de nuestro Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus

miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Asimismo, la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014 acordó crear el Comité de Compensaciones, el cual está actualmente en proceso de ser implementado.

### **Deberes de Diligencia, Lealtad y Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA. De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% o más de

nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal de nuestro Asesor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

## Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

<u>Asesor</u>	<u>Fiduciario</u>	<u>Comité Técnico<sup>(1)</sup></u>	<u>Comité de Auditoría<sup>(2)</sup></u>	<u>Comité de Prácticas<sup>(3)</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.</li> <li>Protección del Patrimonio del Fideicomiso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.</li> <li>Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.</li> <li>Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Órgano de administración de nuestro negocio.</li> <li>Aprobar la emisión de CBFIs.</li> <li>Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso.<sup>(11)</sup></li> <li>En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas).</li> <li>Designar al Asesor Fiscal y Contable.</li> <li>Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad.</li> <li>Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas.</li> <li>Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Administrador.<sup>(4)</sup></li> <li>Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad.</li> <li>Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.</li> <li>Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.</li> <li>Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.</li> <li>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.</li> <li>Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.</li> <li>Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.</li> <li>Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.</li> <li>Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los Tenedores y el Comité Técnico.</li> <li>Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.</li> <li>Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.</li> <li>Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.</li> <li>Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.</li> <li>Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.</li> <li>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.</li> <li>Evaluar el desempeño de los altos directivos.</li> <li>Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.</li> <li>Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo.</li> <li>Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.</li> <li>Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.</li> </ul>
<p><b><u>F2 Services, S.C.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamiento s, cobranza y facturación de las propiedades en nuestra Cartera.</li> </ul>	<p><b><u>Administrador F1 Management</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.</li> </ul>			
	<p><b><u>F1 Controladora de Activos, S.C.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Apolo.</li> </ul>			
<p><b><u>Jumbo Administración</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamiento s, cobranza y facturación de las propiedades en la Cartera Morado.</li> </ul>	<p><b><u>Hines Interests, S.A. de C.V.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Maine.</li> </ul>			
	<p><b><u>Finsa Holding, S.A. de C.V.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para la Cartera Vermont.</li> </ul>			
<p><b><u>Fideicomiso de Control</u></b></p>			<p><b><u>Comité de Compensaciones<sup>(13)</sup></u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estará encargado de gobernar el Plan de Compensación.</li> <li>Recomendará, una vez recibida la propuesta de compensación por parte de la administración, que se lleve a cabo la compensación e instruirá a la administración.</li> <li>Su creación permitirá mantener una revisión objetiva del Plan de</li> </ul>	<p><b><u>Comité de Nominaciones<sup>(12)</sup></u></b></p>

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

#### Asamblea de Tenedores

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación.
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI.<sup>(6)</sup>
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso.
- Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano.<sup>(6)</sup>
- Remover al Asesor y a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución.<sup>(7)</sup>
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso.<sup>(7)</sup>
- Terminar el contrato de fideicomiso.<sup>(7)</sup>
- Liquidar nuestros activos.<sup>(7)</sup>
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores.<sup>(7)</sup>
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.<sup>(6)</sup>

- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.<sup>(10)</sup>
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar la emisión de CBFIs.

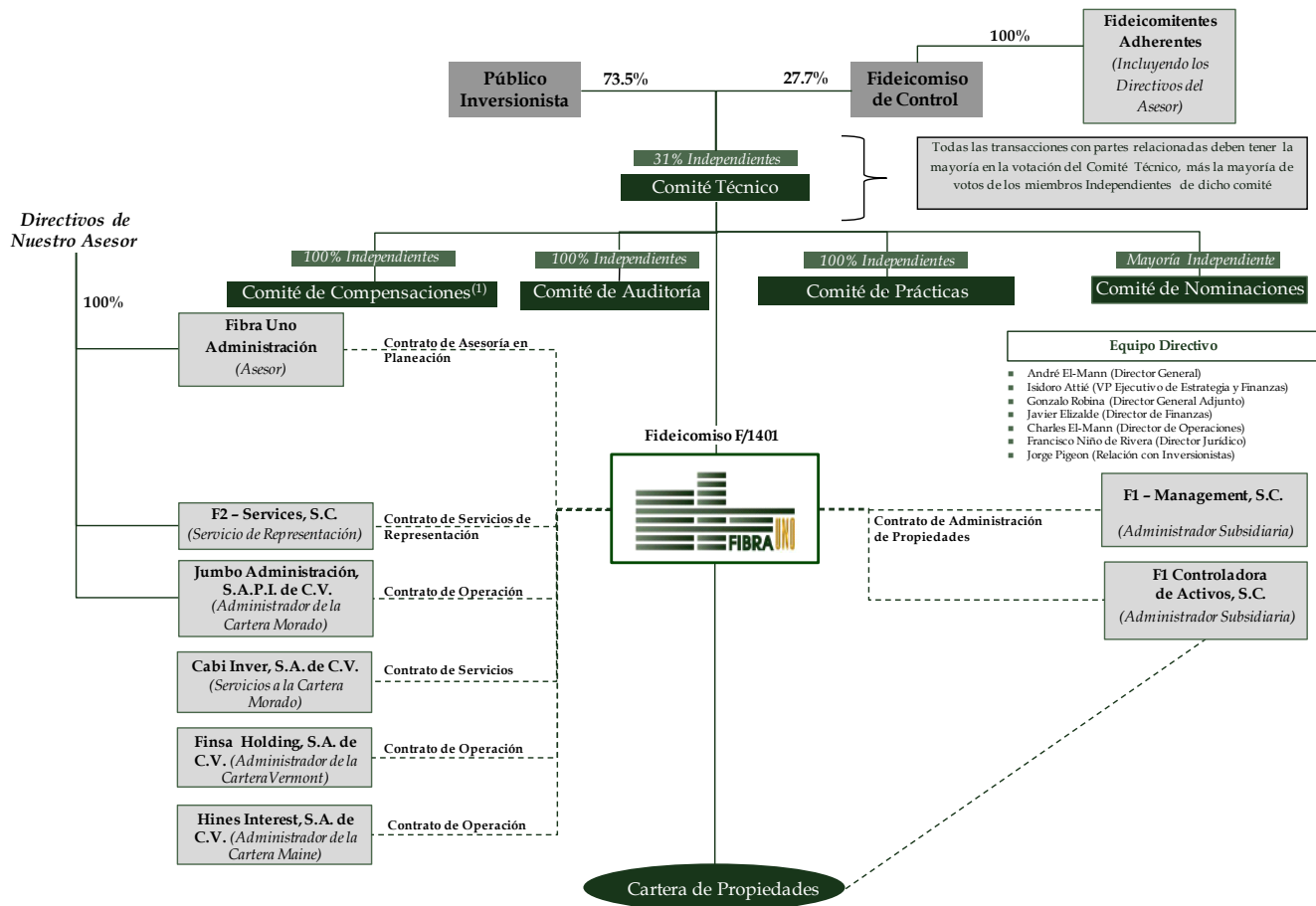
Compensación.

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

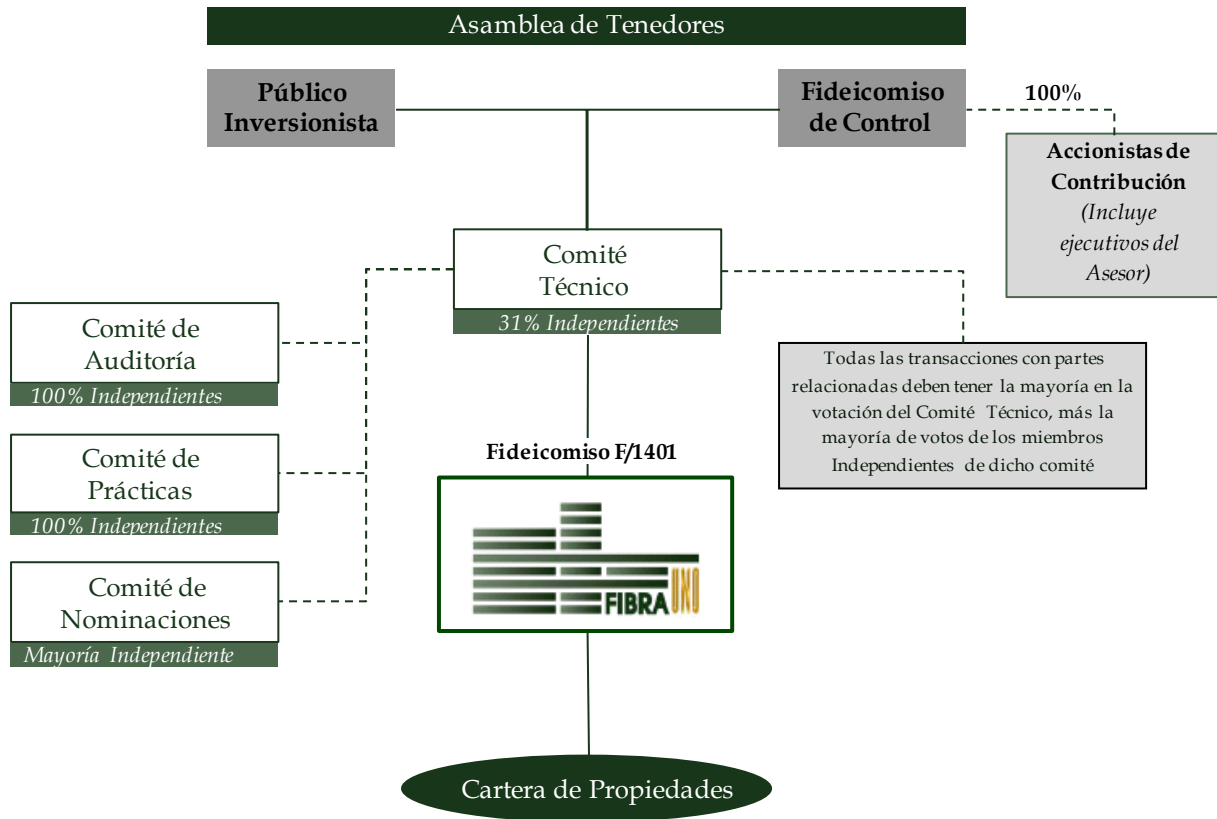
- (1) Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (2) Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de nuestra política de apalancamiento.
- (5) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

- (8) Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (9) Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (10) Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (11) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- (12) Nuestro Comité de Nominaciones está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (13) El Comité de Compensaciones está en proceso de implementación y deberá estar formado exclusivamente por Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración:



<sup>(1)</sup> La Asamblea de Tenedores acordó crear este comité y actualmente está en procediendo con su implementación.



## POLÍTICAS RESPECTO A DETERMINADAS ACTIVIDADES

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir el voto favorable de los Tenedores.

### Políticas de Inversión

#### *Inversión en Bienes Inmuebles*

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Propiedades con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México. Al 31 de marzo de 2014, nuestra Cartera estaba integrada con (i) 407 Propiedades, en las cuáles se tenían 417 Operaciones a la Cartera Estabilizada, incluyendo 72 Propiedades industriales, 275 comerciales y 70 de oficinas; y (ii) 14 Propiedades respecto a la Cartera en Desarrollo.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por nuestro Comité Técnico, siendo necesario para ello el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Bienes Inmuebles de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución

de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado "*Política de Apalancamiento*". El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

### **Política de Desinversión**

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Nosotros, previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la "Desinversión", de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y reversión, ver "*Contratos y Acuerdos - Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*".

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Ver "*Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura - Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores*".

### **Política de Apalancamiento**

De acuerdo con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento conforme al Fideicomiso, son las siguientes:

- a. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones de por lo menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros de nuestro Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.
- b. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, nuestro Administrador F1 Management deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12

(doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado por nuestro Comité Técnico, con la opinión previa de nuestro Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas por nuestro Comité Técnico con base en la propuesta que realice nuestro Administrador F1 Management, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá considerar en dichas políticas las características de los financiamientos (tipo, escenarios, plazos, procesos de autorización, límites, posibilidad de realizar prepagos, oportunidad, etc.).

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en la referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

A nuestro Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en esta sección.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management

y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores. Ver *“Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo” – “Información Financiera Seleccionada”*.

### **Política de conflictos de interés**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de celebrar cualquier transacción con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestros Administradores, a nuestro Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea *“Contratos y Acuerdos”*. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Vea *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar consecuencias adversas para los Tenedores”*.

### **Políticas Respetto a Determinadas Actividades**

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir

nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "*Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea "*Información Disponible*".

## CONTRATOS Y ACUERDOS

### **El Fideicomiso**

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial. Ver *"Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto - Plazo y Terminación."*

### **Resumen del Fideicomiso**

Ver sección: *"DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE"*, del presente Prospecto.

### **Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza**

Ver sección: *"EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, LOS CONTRATOS DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN"*, del presente Prospecto.

### **Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso**

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los

términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

#### *Derecho de Reversión*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

#### *Derecho de Preferencia*

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con

el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

### **El Fideicomiso de Control**

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o F2 Services, S.C. sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver "*La Oferta - Prohibición de venta de CBFIs*". Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de

nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alinearé sus intereses con los de los Tenedores.

## ESTRUCTURA Y FORMACIÓN DE NUESTRA EMPRESA

### **Formación de nuestro Fideicomiso**

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente Prospecto, una copia de nuestro Fideicomiso.

Para mayor información respecto a la formación de nuestra empresa ver sección "*Resumen Ejecutivo - FIBRA UNO*", del presente Prospecto.

Para mayor información respecto a nuestra estructura ver sección "*Resumen Ejecutivo - Nuestra Estructura Corporativa*", del presente Prospecto.

## DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación aparece información respecto a nuestros CBFIs, así como un breve resumen de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

### **CBFIs**

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FUNO11". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Al 27 de mayo de 2014, han sido emitidos 2,446,871,959 CBFIs, de los cuales 13,193,287 han sido cancelados, 1,970,338,213 se encontraban en circulación y 463,340,459 se encontraban en tesorería.

Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores tienen derecho (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

### **El Representante Común**

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs y en nuestro Fideicomiso, el Representante Común CBFi actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común CBFi no representa a los Tenedores de forma individual). El Representante Común CBFi tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores en su conjunto:

- a. Suscribir nuestros CBFIs, habiendo verificado que cumplan con toda la Legislación Aplicable;
- b. Verificar la constitución de nuestro Fideicomiso;
- c. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- d. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
- e. Verificar el debido cumplimiento de nuestras obligaciones y las de nuestros Administradores conforme a nuestro Fideicomiso, y de cualquier otra persona

conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;

- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso nuestro en el cumplimiento de nuestras obligaciones de pago;
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de nuestros CBFIs o nuestro Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- h. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con nosotros en relación con nuestro Fideicomiso;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con nuestros CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
- l. Solicitar de nosotros, de nuestros Administradores, de las Empresas de Servicios de Representación y del Asesor toda la información y documentación disponible que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CBFI, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, las Empresas de Servicios de Representación y nuestros Administradores proporcionaremos la información y documentación relacionada con nuestro Fideicomiso y con nuestros CBFIs que sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- m. Proporcionar a cualquier tenedor de nuestros CBFIs, a costa de este último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común CBFI por nosotros y por nuestro Administrador F1 Management, en la medida que toda la información se mantenga confidencial; y
- n. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Legislación Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en nuestro Fideicomiso y nuestros CBFIs, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y a los respectivos CBFIs; al surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el intermediario colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común lo hará del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá proceder a otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, lleguemos a proporcionarle, nuestros Administradores, el Auditor Externo, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación, tales como calificaciones, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales de avales, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado con la emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

### **El Fiduciario**

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFi a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales; (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

### **Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a nuestros CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que emitamos en el futuro, cuyos activos subyacentes sean nuestros CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de nuestros CBFIs. Adicionalmente, la limitante a la tenencia antes mencionada aplica a (i) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en nuestro Fideicomiso, y (iii) CBFIs que detenten una o más personas que actúen conjuntamente como grupo.

Además, nuestro Fideicomiso estipula que cualquier enajenación de nuestros CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas, será nula y que cualquier persona que se considere que haya adquirido nuestros CBFIs en contravención a lo estipulado en nuestro Fideicomiso, no podrá votar sobre dichos CBFIs ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto los económicos.

## Asamblea de Tenedores y Derechos de Voto

La Asamblea de Tenedores representa al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por nuestro Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada de nuestro Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique este último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación a nuestro Administrador.

- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

Tenemos la intención de proponer a la Asamblea de Tenedores diversas modificaciones a nuestro Fideicomiso a efectos de incorporar las disposiciones recientemente reformadas de la Ley del Mercado de Valores, cuya incorporación consideramos adecuadas para brindar mayor transparencia a nuestros inversionistas.

### **Registro y Transferencia**

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores que lo soliciten. Solamente las personas que detenten CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

## **Plazo y Terminación**

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

## **Liquidación**

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "*Plazo y Terminación*"), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

## **Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso**

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFIs que convoque una Asamblea de Tenedores;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores, que pospongan

la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y

- a los Tenedores de por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación que disputen y suspendan cualquier resolución de los Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

## Otras Estipulaciones

### *Legislación Aplicable y jurisdicción*

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

*Propuesta de Reforma a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores*

Con relación a la propuesta para modificar las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores en materia de regulación de Fibras que fue publicado en la página [http://207.248.177.30/mir/formatos/MIR\\_ImpactoModeradoView.aspx?SubmitID=416286](http://207.248.177.30/mir/formatos/MIR_ImpactoModeradoView.aspx?SubmitID=416286) el día 23 de mayo de 2014, en consistencia con nuestra visión de mercado y las disposiciones propias de nuestro Fideicomiso, nuestra administración manifiesta que realizará todas y cada uno de los actos materiales y legales necesarios y/o convenientes para lograr la implementación de las mismas a la brevedad posible. De manera particular, se convocará a nuestros Tenedores a una Asamblea, una vez que las disposiciones indicadas hayan sido publicadas y sean obligatorias, a efecto de que se acuerde lo necesario en relación con las modificaciones que requiera nuestro Fideicomiso como consecuencia de las disposiciones indicadas.

En términos generales y para conocimiento del público inversionista, a continuación se presentan los puntos que consideramos más relevantes de la propuesta de reforma en cuestión, cuya gran mayoría ya se encuentran previstos en nuestro Fideicomiso:

- **Facultades de la Asamblea de Tenedores.** La Asamblea de Tenedores deberá aprobar (i) inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (y) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (z) que

representen un conflicto de interés; (iii) ampliaciones a las emisiones ya sea en monto o en número de CBFIS; (iv) cualquier modificación en los esquemas de compensación o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del administrador del patrimonio del fideicomiso, miembros del comité técnico u órgano equivalente, o cualquier tercero; y (v) las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.

En los asuntos a que se refieren los incisos (ii) y (iv) del párrafo anterior deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIS que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en el inciso (ii) o que actúen como administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores podrá remover y sustituir al administrador del patrimonio del fideicomiso por acuerdo de los Tenedores. Al efecto, se podrá determinar libremente el porcentaje de tenencia del patrimonio del fideicomiso conforme al cual se tome el acuerdo referido, sin que en ningún caso exceda del 66% de los títulos fiduciarios en circulación.

- **Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico deberá aprobar: (i) la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) las políticas de operación con personas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente, así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones.
- **Políticas para asunción de créditos.** Cuando se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso créditos, préstamos o financiamientos, se deberá asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable.

Asimismo, cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá señalar el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos. Adicionalmente, se establecerá que en caso de que se exceda el límite máximo señalado anteriormente, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o

financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las disposiciones en cuestión y no podrá ser menor a 1.0. Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento.

Es importante destacar que los términos de la reforma propuesta no son definitivos, en virtud de lo cual recomendamos visitar la página [www.cofemer.gob.mx](http://www.cofemer.gob.mx), en la cual podrá encontrarse la información vigente de este anteproyecto.

### **Modificaciones a nuestro Fideicomiso**

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación.

### **Auditor Externo**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábilés de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

**Asesor Contable**

Nuestro Asesor Contable es De la Paz, Costemalle-DFK, S.C.

**Asesor Fiscal**

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C.

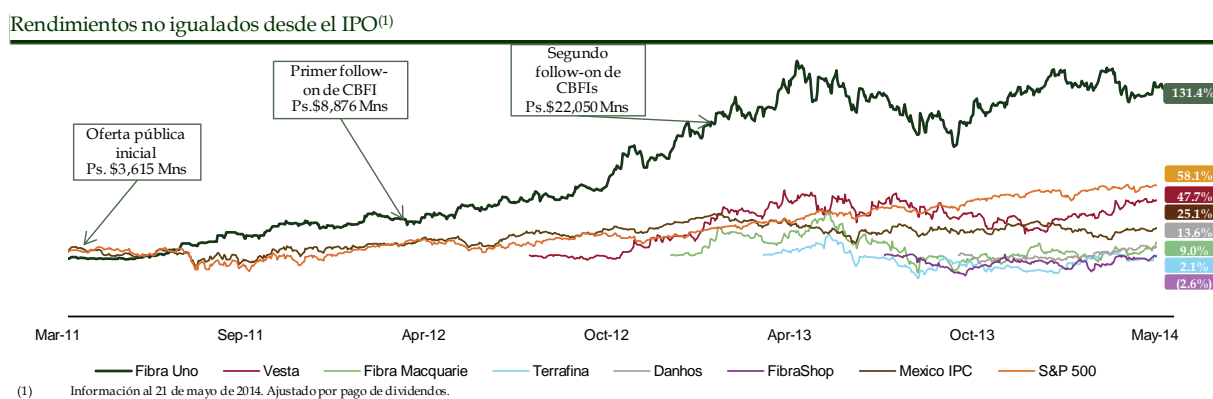
## EL MERCADO DE VALORES

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FUNO11."

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Desde nuestra Oferta Inicial, el precio de nuestros CBFIs han dado un rendimiento superior en comparación con los índices IPC, S&P 500 y las Fibras más importantes, al compararlos durante el mismo periodo:



El rendimiento total de nuestros CBFIs desde el 1o de enero de 2013 al 31 de marzo de 2014, fue de 7.2%.

**Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.**

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Promedio Diario de CBFIs
17 de marzo de 2011	19.50	n.a	n.a	n.a.	n.a.
2011	23.80	25.00	19.40	22.1%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.9%	1,284,665
2013	41.82	47.49	34.20	7.2%	6,750,567
2014 <sup>(2)</sup>	40.54	45.14	39.89	-3.1%	4,950,885

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del año anterior. En caso del año 2011, rendimiento con respecto al cierre del 17 de marzo de 2011.

<sup>(2)</sup> Información correspondiente al periodo del 1 de enero al 27 de mayo.









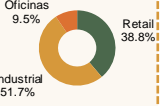


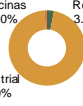




Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Promedio Diario de CBFIs
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.8%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.0%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.0%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	34.0%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.5%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.2%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.2%	4,535,359
4T2013	42.30	42.70	34.20	16.7%	5,002,796
1T2014	42.23	45.15	40.94	-0.2%	5,503,452
27 de mayo de 2014	40.54	42.74	42.74	-4.0%	4,063,869

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Promedio Diario de CBFIs
Julio de 2013	40.77	43.19	40.48	-5.8%	3,393,632
Agosto de 2013	39.19	40.74	35.99	-3.9%	6,022,360
Septiembre de 2013	36.26	39.46	36.26	-7.5%	4,212,644
Octubre de 2013	39.95	41.34	34.20	10.2%	5,733,675
Noviembre de 2013	40.96	40.96	38.31	2.5%	5,262,849
Diciembre de 2013	42.30	42.70	41.24	3.3%	3,902,233
Enero de 2014	43.06	45.14	42.31	1.8%	4,609,475
Febrero de 2014	41.97	43.16	41.55	-2.5%	3,266,880
Marzo de 2014	41.47	44.85	40.94	-1.2%	8,611,572
Abril de 2014	42.74	42.74	39.89	3.1%	3,922,813
27 de mayo de 2014	40.54	42.06	40.49	-5.1%	4,220,599

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

También nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos:

(US\$ Mns)								
Capitalización de mercado <sup>(1)</sup>	\$5,941	\$1,064	\$849	\$1,162	\$331	\$770	\$432	\$2,873
GLA (m <sup>2</sup> /000) <sup>(2)</sup>	6,434 <sup>(2)</sup>	1,401	6,883 <sup>(2)</sup>	3,082	4,321 <sup>(2)</sup>	2,870	201	622
GAV <sup>(3)</sup>	\$7,084	\$970	\$434	\$1,866	\$349	\$1,618	\$378	\$2,524
Tipo de Activo <sup>(4)</sup>								
VODP 3 meses <sup>(5)</sup>	\$10.9	\$2.0	\$1.4	\$2.5	\$0.5	\$1.2	\$0.1	\$0.7

Fuente: Información pública de las empresas, FactSet, Bloomberg.

(1) Al 21 de mayo del 2014. Tipo de cambio promedio de MX\$12.91/US\$.

(2) Al 1T'14. GLA= Gross Leasable Area. Número de habitaciones para Fibra Hotel y Fibra Inn. Pro forma del GLA de Fibra Uno para las recientes adquisiciones anunciadas; incluye desarrollos.

(3) GAV= Valor en libros de las propiedad de inversión al 1T'14. Tipo de cambio fin de periodo de MX\$ 12.91/ US\$ según FactSet.

(4) Por GLA.

(5) VODP= Volumen operado diario promedio de los últimos tres meses.

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con nuestro Asesor, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Dahnos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

### **Principales Tenedores**

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto a personas y entidades que tienen un interés económico en nuestros CBFIs en circulación a la fecha de la presente Oferta:

<b>Tenedor</b>	<b>No. de CBFIs de su propiedad</b>	<b>% de los CBFIs<sup>(1)</sup></b>	<b>% de todos los CBFIs después de la Oferta<sup>(2)</sup></b>
Fideicomiso de Control	501,129,656	27.7%	18.04%

(1) Los miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Asesor y nuestras Subsidiarias son propietarios de sus CBFIs de manera indirecta a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por cuatro miembros, a saber: Moisés El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. Al 31 de marzo de 2014, un total de 1,809,013,266 CBFIs estaban en circulación y al 10 de junio de 2014 de 2014, un total de 1,976,565,881 CBFIs estaban en circulación.

(2) Asume la venta de 800,400,000 CBFIs de la presente Oferta, incluyendo los CBFIs de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

### **Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014 emitido por la CNBV; así mismo, cuenta con Certificados de Deuda o CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el Programa de Deuda autorizado y emitido por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

***Desempeño de las Emisiones de Certificados de Deuda de FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U***

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIIIE mas 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019; (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIS), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

Las emisiones FUNO 13, FUNO 13-2 y FUNO 13U cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente Reporte Anual, es el mismo que en su fecha de emisión. Las emisiones FUNO 13-2 y FUNO 13 pagan intereses cada 182 días a partir de su fecha de emisión, por lo que a la fecha del presente Reporte Anual, no han pagado intereses. A continuación se presenta el pago de intereses realizados por la emisión FUNO 13 a partir de su fecha de emisión:

TIIIE 28	Tasa de Interés	Fecha Inicial	Fecha Final	No. Días	Mes de pago	Intereses	Estatus
3.79%	4.59%	16-Dic-13	13-Ene-14	28	Enero	\$15,529,709.92	Pagado
3.80%	4.60%	13-Ene-14	10-Feb-14	28	Febrero	\$15,544,935.12	Pagado
3.78%	4.58%	10-Feb-14	10-Mar-14	28	Marzo	\$15,500,951.19	Pagado
3.80%	4.60%	10-Mar-14	07-Abr-14	28	Abril	\$15,563,543.71	Pagado
3.81%	4.61%	07-Abr-14	5-May-14	28	Mayo	\$15,597,377.50	Por pagar

## **Documentos de Carácter Público**

La información contenida en este Prospecto y en las solicitudes presentadas ante la CNBV y la BMV, respectivamente, podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de Internet de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeón Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas de la Emisora, con domicilio en Antonio Dovali Jaime No 70 Zedec Santa Fe, México D.F. 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo [investor@fibrauno.mx](mailto:investor@fibrauno.mx) / [jpigeon@fibrauno.mx](mailto:jpigeon@fibrauno.mx).

**EN ADICIÓN A LA INFORMACIÓN MENCIONADA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL PÚBLICO INVERSIONISTA PODRÁ CONSULTAR INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA EMISORA, MISMA QUE NO ES PARTE INTEGRANTE DE ESTE PROSPECTO, EN SU PÁGINA DE INTERNET [WWW.FIBRAUNO.MX](http://WWW.FIBRAUNO.MX).**

## RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la ley del ISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los inversionistas de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los inversionistas y, por ello, se recomienda a cada inversionista consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR, y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

### *Residentes en México*

#### *Pagos de rendimientos.*

La Emisora deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

#### *Enajenaciones*

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

#### *Otros Impuestos*

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

#### *Residentes en el Extranjero*

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “tenedor no residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

#### *Tratados*

Las ganancias obtenidas por Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

### *Pagos de rendimientos*

La Emisora deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

### *Enajenaciones*

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos CBFIs que realicen a través de esos mercados.

Tratándose de Tenedores de CBFIs no residentes en México cuyos ingresos estén sujetos a un régimen fiscal preferente (en términos de la LISR de México), estarán sujetos a una retención a la tasa del 40% sobre la ganancia bruta obtenida.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrán estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

### *Otros Impuestos*

Un Tenedor no residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

### *Confirmación de criterios para el tratamiento fiscal de los CBFIs*

El Servicio de Administración Tributaria mediante oficio No. 900-03-01-2010-41293 (Oficio SAT), en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, confirmó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado como F/1401, que le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 (actualmente artículo 188) de la LISR, siempre que no incumpla en un futuro con los

requisitos dispuestos por el artículo 223 (actualmente artículo 187) del mismo ordenamiento. Asimismo, se confirmó que no se pagará el IVA ni el IETU (hoy inexistente) por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo de nuestro Fideicomiso.

Para información más detallada en materia de impuestos, será necesario acudir al Anexo "F" de este Prospecto.

## Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

### *Intermediarios Colocadores*

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Irini Trujillo Ortiz Eduardo Badillo López
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Manuel Gutiérrez-Salorio David Rodriguez
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Ruy Halffter Marcet José Ildefonso Buendía Calzada Angel Espinosa García
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Luis Armando Álvarez Ruiz Paulina EzquerroMartín Íñigo Cossio Quijano
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Sergio Sánchez García José Juan Sánchez Tendilla Antonio Bassols Quiroz
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	Yamur Severiano Muñoz Gómez Santiago Cerrilla Ysita

### *Asesor*

Evercore Partners México, S. de R.L.	Augusto Arellano Ostoa Adrian Cano Cuevas
--------------------------------------	--

### *Asesor Legal Externo*

Holland & Knight México, S.C.	Guillermo Uribe Lara Adrián Gay Lasa
-------------------------------	---

### *Asesor Legal Fiscal*

González Luna, Moreno y Armida, S.C.	Ramiro González Luna María Fernanda Estrada Díaz
--------------------------------------	---

### *Asesor Legal del Fideicomitente*

SARUR Servicios Integrales, S.C.	Raúl Sánchez Rucobo
----------------------------------	---------------------

### *Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores*

Bufete Robles Miaja, S.C.	Rafael Robles Miaja Edgar Romo Reynoso Jorge Luis Garduño Páramo
---------------------------	--

### *Representante Común*

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Mónica Jiménez Labora Sarabia
---	-------------------------------

### *Auditor Externo*

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Miguel Ángel del Barrio Burgos
--	--------------------------------

### *Asesor*

Consultoría XFN, S.C.	Pablo Peña Vázquez
-----------------------	--------------------

**NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA OFERTA, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS**

CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

## ACONTECIMIENTOS RECIENTES

### *Asamblea de Tenedores*

Con fecha 4 de abril de 2014, nuestros Tenedores celebraron una Asamblea General Ordinaria de Tenedores en la cual, entre otras cosas, se aprobó la emisión de hasta 1,250,000,000 CBFIs y su oferta pública; así como el Plan de Compensación que se describe más adelante.

Asimismo, en dicha Asamblea de Tenedores, se resolvió que considerando las condiciones prevalecientes en los mercados de valores, se autoriza que los CBFIs a que se refiere el párrafo anterior que no sean colocados a través de la Oferta, sean mantenidos en cuenta del Fideicomiso (i) para su posterior colocación ya sea pública o privada; (ii) para ser utilizados como mecanismo de pago de futuras adquisiciones de Bienes Inmuebles que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, y (iii) para ser utilizados como mecanismo de pago de obligaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso; en todos los casos anteriores, siempre y cuando las operaciones sean aprobadas por el Comité Técnico y conforme a los términos y condiciones que el mismo Comité Técnico autorice exclusivamente durante los 12 (doce) meses siguientes al 4 de abril de 2014 (fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores en cuestión), debiendo el Comité Técnico informar a la Asamblea de Tenedores el resultado del ejercicio de la facultad antes indicada y las operaciones de que se trate.

El 4 de abril de 2014, firmamos con Banco Santander, una línea de crédito revolvente en moneda nacional por hasta la cantidad de Ps. \$2,400,000,000.00 con un plazo de tres años, cuyo destino será financiar usos corporativos generales, incluyendo necesidades de capital de trabajo y adquisiciones de activos. Los intereses ordinarios que se causen por las disposiciones que se realicen serán computados a una tasa variable de TIIIE de 28 días más un margen de 110 puntos base para los primeros 12 meses, 150 puntos base para los meses correspondientes al periodo comprendido del mes 13 al 24 y 250 puntos base para los meses correspondientes al periodo comprendido del mes 25 al 36. Esta línea no considera alguna garantía, es decir, es quirografaria, y contiene ciertas obligaciones de no hacer y hacer, y obligaciones financieras estándares.

Los recursos de la línea fueron utilizados principalmente para el pago en efectivo de la Cartera California. Nuestro LTV proforma posterior al desembolso del crédito y a la adquisición de la Cartera California es de 38.06%.

Cifras en miles de pesos	
Deuda Total al 1T'14	\$ 38,273,788
Saldo Dispuesto Línea Santander	\$ 2,400,000
Amortizaciones del mes de abril de 2014	\$ (47,969)
Deuda Pro Forma	\$ 40,625,819
Activos Totales al 1T'14	\$ 103,143,526
Portafolio California	\$ 3,597,159
Activos Totales Pro Forma	\$ 106,740,685
<b>LTV Pro Forma</b>	<b>38.06%</b>

Con fecha 24 de abril de 2014, celebramos un contrato de compraventa con Nacional de Estacionamientos México, S.A. de C.V. mediante el cual se adquirió un estacionamiento ubicado en la calle de Colón No. 24 en la Colonia Centro con un área rentable de 8,247 metros cuadrados por Ps. \$52.0 millones. Este estacionamiento forma parte de la Cartera 8 Edificios.

Con fecha 19 de mayo de 2014 se llevó a cabo la Asamblea Anual de Tenedores en la cual, entre otras cosas, se aprobaron los estados financieros correspondientes al ejercicio social de 2013, se ratificaron los actos del Administrador y los delegados de la oferta relativas a la presente Emisión y se aprobó la separación del señor Cosme Alberto Torrado Martínez como miembro del Comité Técnico y la ratificación de los demás miembros del Comité Técnico.

Con fecha 19 de mayo de 2014, fueron celebrados los documentos definitivos a través de los cuales se concluyó el proceso de adquisición de la propiedad consistente en un edificio ubicado en la calle de Mariano Escobedo, el cual forma parte de los inmuebles de la Cartera G-30. En virtud de dicha adquisición, fueron entregados como contraprestación 14,390,540 CBFIs por el terreno y las construcciones existentes. Adicionalmente, se pagarán 12,455,338 CBFIs por obras que se realizarán en el inmueble, de los cuales el 50% ya fue entregado y el resto se pagará una vez terminadas las obras.

Actualmente las autoridades están en proceso de emitir modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, las cuales tienen como intención reforzar el marco jurídico relativo a las FIBRAS en materia de derechos de los inversionistas, el establecimiento de un límite de endeudamiento del 50% y de un índice de cobertura de deuda mínimo de 1.0 que se determinan conforme a las fórmulas que se incluyen en el anteproyecto de modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. Para mayor información respecto a la mencionada propuesta de reformas, favor de consultar la siguiente página de Internet: <http://www.cofemer.gob.mx/>, debido a que dicha propuesta no es definitiva y podrán existir modificaciones a la misma.

Respecto a la propiedad "Santa Anita" que forma parte de la Cartera Apolo, nuestra administración formalizará la adquisición de dicha propiedad una vez que se obtengan las condiciones regulatorias de dicho inmueble. Dicha propiedad agregará el 0.1% al RFA de nuestra Cartera.

## PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

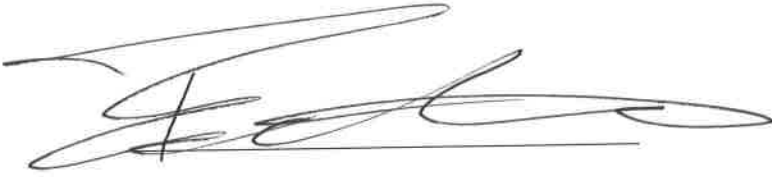
El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



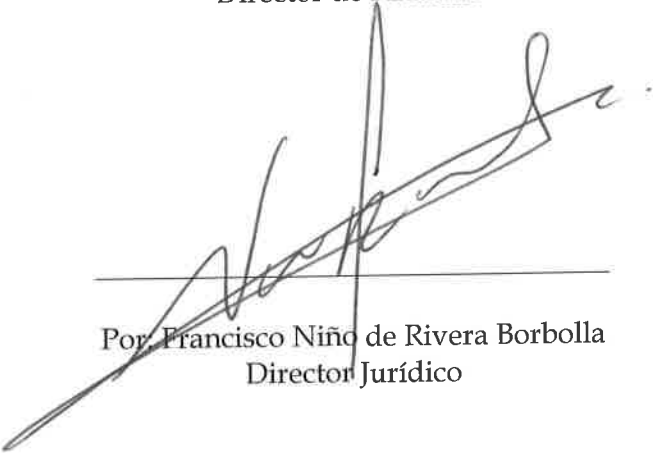
---

Por: André El-Mann Arazi  
Director General



---

Por: Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas



---

Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla  
Director Jurídico


## Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Santander México



---

Por: Héctor Chávez López  
Cargo: Representante



---

Por: Miguel de María y Campos Solís  
Cargo: Representante

## Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer



Por: José Ildefonso Buendía Calzada  
Representante Legal



Por: Ángel Espinosa García  
Representante Legal

## **Intermediario Colocador**

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Actinver



Por: Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa  
Representante Legal

## Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Credit Suisse (México)



Por: Luis Macías Gutiérrez-Moyano  
Representante Legal

## Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



---

Por: José Juan Sánchez Tendilla  
Representante Legal


## Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la Oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la Oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de Colocación.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC



---

Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez  
Representante Legal



---

Por: Santiago Cerrilla Ysita  
Representante Legal

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillermo Uribe Lara', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Nombre: Guillermo Uribe Lara  
Cargo: Socio

## Auditor Externo

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("la Emisora") fueron dictaminados con fecha 7 de marzo de 2014, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados) al 31 de marzo de 2014, y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, fueron revisados con fecha 23 de mayo de 2014, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión, (iii) los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1º de enero de 2013 al 3 de noviembre de 2013 de ciertas propiedades (que se encuentran listadas en los informes respectivos) de las siguientes entidades: Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Mexico, S. de R. L. de C. V., Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V.; FW Industrial Portfolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morelos, S. de R. L. de C. V., Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. y Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V.; y los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el período comprendido del 1º de enero de 2013 al 17 de diciembre de 2013 de ciertas propiedades (que se encuentran listadas en los informes respectivos) de las siguientes entidades: Mexico Retail Properties Fund I, S. de R. L. de C. V., Mexico Retail Properties Venture II, L P y Mexico Retail Properties Venture III, L P; fueron dictaminados con fecha 7 de marzo de 2014, y (iv) la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha, fueron objeto de un trabajo limitado de aseguramiento con fecha 20 de marzo de 2014, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría, revisión y aseguramiento limitado realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros descritos en el primer párrafo, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o revisados.

México, D.F., a 3 de junio de 2014

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Cargo: Socio

Nombre: Carlos Mariano Pantoja Flores  
Representante Legal

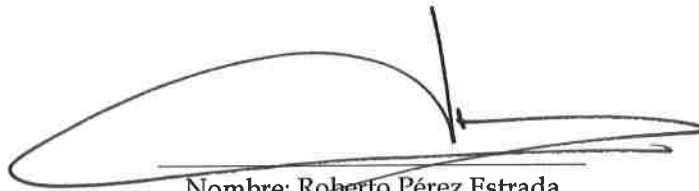
## El Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: Roberto Pérez Estrada  
Cargo: Delegado Fiduciario

## Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria



Nombre: Alonso Rojas Dingler  
Cargo: Delegado Fiduciario

## ANEXOS

- A. Estados Financieros Auditados, Estados Financieros ProForma y Estados Financieros Parciales.
- B. Opinión Legal.
- C. Título que ampara la Emisión.
- D. Contrato de Fideicomiso.
- E. Tabla de Carteras y Propiedades.
- F. Opinión Fiscal.
- G. Confirmación de Criterios del SAT.
- H. Documento con Información Clave para la Inversión.
- I. Resumen de Avalúos y carta CBRE.

**LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.**