

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores 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 prospectus 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.*



Macquarie México
Real Estate Management, S.A. de C.V.

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

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

**OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO
AMORTIZABLES CONOCIDOS COMO CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
INMOBILIARIOS O CBFIS, EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON UN FIDEICOMISO DE LOS
CONOCIDOS COMO FIBRA**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN:
\$4,730,090,800.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA MILLONES NOVENTA MIL
OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

Oferta primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y otros países. La Oferta en México se realizará a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizará en Estados Unidos conforme a la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores, y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores y conforme a la legislación aplicable en los países correspondientes. El número de CBFIs ofrecidos en la Oferta Global (incluyendo los CBFIs emitidos de conformidad con las opciones de sobreasignación) pueden ser reasignados entre la Oferta Internacional y la Oferta en México, dependiendo de la demanda y otros factores en el mercado mexicano y en los mercados internacionales. El cierre de la Oferta Internacional y de la Oferta en México está condicionado uno al otro. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección “I. Información General - Glosario de Términos y Definiciones” de este prospecto.

Fiduciario Emisor:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso (la “Emisora”, el “Emisor” o el “Fiduciario”).
Fideicomitente:	Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (el “Fideicomitente”).
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Administrador:	Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (el “Administrador”).
Monto Total de la Oferta Global Inicial:	\$14,715,860,000.00 (catorce mil setecientos quince millones ochocientos sesenta mil Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación y \$12,796,400,000.00 (doce mil setecientos noventa y seis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$4,730,090,800.00 (cuatro mil setecientos treinta millones noventa mil ochocientos Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación y \$4,113,122,425.00 (cuatro mil ciento trece millones ciento veintidós mil cuatrocientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Monto Total de la Oferta Internacional:	\$9,985,769,200.00 (nueve mil novecientos ochenta y cinco millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación y \$8,683,277,575.00 (ocho mil seiscientos ochenta y tres millones doscientos setenta y siete mil quinientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal (los “Certificados Bursátiles”, “Certificados” o “CBFIs”)
Número de CBFIs materia de la Oferta Global:	588,634,400 (quinientos ochenta y ocho millones seiscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación y 511,856,000 (quinientos once millones ochocientos cincuenta y seis mil) CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta en México:	189,203,632 (ciento ochenta y nueve millones doscientos tres mil seiscientos treinta y dos) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación y 164,524,897 (ciento sesenta y cuatro millones quinientos veinticuatro mil ochocientos noventa y siete) CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la	

Oferta Internacional: 399,430,768 (trescientos noventa y nueve millones cuatrocientos treinta mil setecientos sesenta y ocho) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación, y 347,331,103 (trescientos cuarenta y siete millones trescientos treinta y un mil ciento tres) CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación.
“FIBRAMQ 12”.

Clave de Pizarra:

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 11 de diciembre de 2012.

Fecha de la Oferta: 13 de diciembre de 2012.

Fecha de Cierre del Libro: 13 de diciembre de 2012.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos: 13 de diciembre de 2012.

Fecha de Registro en la BMV: 14 de diciembre de 2012.

Fecha de Liquidación: 19 de diciembre de 2012.

Mecanismo de la Oferta: La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.

Denominación: Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación: \$25.00 (veinticinco Pesos 00/100 M.N.) por CBFi.

Acto Constitutivo: Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 (el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, según corresponda) de fecha 14 de noviembre de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.

Fines del Fideicomiso: La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados para arrendamiento o la adquisición del derecho de obtener ingresos del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en cada caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los Artículos 223, 224 y demás artículos aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”); en el entendido, que con el objeto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá (i) llevar a cabo emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (ii) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo el pago de Gastos del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en Activos Inmobiliarios, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, de conformidad con la Sección IX del Contrato de Fideicomiso, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos de la oferta de CBFIs en las Cuentas del Fideicomiso, (v) realizar Distribuciones a los tenedores de los CBFIs de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (vi) llevar a cabo cualesquier otras actividades que el Administrador estime necesarias, aconsejables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los “Fines del Fideicomiso”).

Patrimonio del Fideicomiso: El patrimonio del Fideicomiso (el “Patrimonio del Fideicomiso”) se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (a) la aportación inicial utilizada para constituir el Fideicomiso; (b) los recursos percibidos por el Fideicomiso por cada emisión de CBFIs (los “Recursos de la Emisión”); (c) certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión; (d) Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (e) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (f) cualesquiera otras cantidades, activos y/o derechos que adquiera el Fideicomiso en el presente o futuro, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Características relevantes del Portafolio Inicial: Las 245 propiedades que forman parte del Portafolio Inicial serán adquiridas por el Fiduciario a través de la adquisición por parte del Fiduciario de certificados fiduciarios emitidos por los Fideicomisos de Inversión que adquirirán dicho Portafolio Inicial de manera directa (Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”). Las propiedades que formarán parte del Portafolio Inicial son propiedades industriales en arrendamiento diversificadas en términos de arrendatarios y ubicación geográfica, según se describe más adelante en este prospecto. Las propiedades están ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable (ABA), y cuentan con una base de aproximadamente 333 arrendatarios de diversas industrias y sectores y al 30 de septiembre de 2012 tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 91.1%.

Recursos Netos de la Oferta Global: \$13,570,794,720.94 (trece mil quinientos setenta millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos veinte Pesos 94/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación, y \$11,665,313,274.33 (once mil seiscientos sesenta y cinco millones trescientos trece mil doscientos setenta y cuatro Pesos 33/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.

Recursos Netos de la Oferta en México: \$4,349,177,528.61 (cuatro mil trescientos cuarenta y nueve millones ciento setenta y siete mil quinientos veintiocho Pesos 61/100 M.N.) incluyendo la opción de sobreasignación, y \$3,749,559,386.81 (tres mil setecientos cuarenta y nueve millones quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y seis Pesos 81/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.

Recursos Netos de la Oferta Internacional: \$9,181,617,192.33 (nueve mil ciento ochenta y un millones seiscientos diecisiete mil ciento noventa y dos Pesos 33/100 M.N.) incluyendo la opción de sobreasignación, y \$7,915,753,887.52 (siete mil novecientos quince millones setecientos cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y siete Pesos 52/100 M.N.) sin considerar la opción de sobreasignación.

Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores: Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (a) 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, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea de tenedores deberán tratarse; (ii) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una asamblea de tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de tenedores; y (iv) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común. La

designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los tenedores únicamente podrá ser revocada por los demás tenedores mediante asamblea de tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común.

Fuente de Pago: Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. (Véase “Descripción de nuestros CBFIs”).

Distribuciones: El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los tenedores de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, las cuales deberán cumplir con las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la política de distribución aprobada por el Comité Técnico, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, (b) para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la cuenta general del Fideicomiso a la cuenta de distribución del Fideicomiso, y para que realice dicha Distribución a los tenedores y (c) el pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución.

Procedimiento de liquidación: Los CBFIs permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que los fines del fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, y el Fideicomiso haya desinvertido todas sus inversiones en inmuebles. En caso de que la asamblea de tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: (i) nuestro Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación, (ii) dicho liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los tenedores y para preservar el patrimonio del fideicomiso para efectos de su liquidación, (iii) el liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier autoridades gubernamentales u organizaciones autorizadas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México, y (iv) el liquidador deberá aplicar el patrimonio del fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los tenedores de manera proporcional.

Garantía: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo a los tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 223 y 224 de la LISR (Véase “Régimen Fiscal e Impuestos”).

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”).

Intermediarios Colocadores en México



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



Merrill Lynch México, S.A. de
C.V., Casa de Bolsa



J. P. Morgan Casa de Bolsa,
S.A. de C.V.,
J. P. Morgan Grupo
Financiero



Morgan Stanley México,
Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Intermediarios Colocadores Co-líderes



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A.
de C.V., Grupo Financiero
Banorte



Acciones y Valores
Banamex, S.A. de C.V., Casa
de Bolsa, Integrante del
Grupo Financiero Banamex

Sindicato Colocador

CI Casa de Bolsa S.A. de C.V.	Casa de Bolsa Finamex, SAB de CV	GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V., Casa de Bolsa	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	Inversora Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Grupo Inbursa	Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	INVEX Casa de Bolsa, S.A. de C.V., INVEX Grupo Financiero, S.A. de C.V.	Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva	Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
-------------------------------	----------------------------------	---	---	---	--------------------------------------	---	---	---	---	------------------------------------

La Emisora ofrece 164,524,897 (ciento sesenta y cuatro millones quinientos veinticuatro mil ochocientos noventa y siete) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), 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, la Emisora realiza una oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (U.S. Securities Act of 1933; la "Ley de Valores") y en otros países de conformidad con la Regulación S (Regulation S) de dicha Ley de Valores y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 347,331,103 (trescientos cuarenta y siete millones trescientos treinta y un mil ciento tres) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación) (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 compraventa celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con los Intermediarios Colocadores en México, los "Intermediarios Colocadores"). El monto de la Oferta Global es de \$14,715,860,000.00 (catorce mil setecientos quince millones ochocientos sesenta mil Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación, y \$12,796,400,000.00 (doce mil setecientos noventa y seis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 24,678,735 (veinticuatro millones seiscientos setenta y ocho mil setecientos treinta y cinco) CBFIs y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 52,099,655 (cincuenta y dos millones noventa y nueve mil seiscientos cincuenta y cinco) CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV. 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. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la opción de sobreasignación, se colocarán entre el público un total de 76,778,400 (setenta y seis millones setecientos setenta y ocho mil cuatrocientos) CBFIs adicionales, que representarán el 13.0% de los CBFIs de la Oferta Global. Ver la sección "Plan de Distribución" de este prospecto.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO INSTRUYA EL ADMINISTRADOR CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOpte EL COMITÉ TÉCNICO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN QUE CELEBRAREMOS CON NUESTRO ADMINISTRADOR, EN LA FECHA DE LIQUIDACIÓN DE LOS CBFIS, EL ADMINISTRADOR O UNA O MÁS DE SUS AFILIADAS TENDRÁ DERECHO A RECIBIR UN BONO FUNDADOR POR UN MONTO EQUIVALENTE AL 1.5% DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN AGREGADO (INCLUYENDO CUALQUIER REMUNERACIÓN DIFERIDA, GANANCIAS U OTROS MONTOS CONTINGENTES, YA SEA QUE SE HUBIEREN PAGADO O NO) DEL PORTAFOLIO INICIAL MAS CUALESQUIER OTROS COSTOS E IMPUESTOS RELACIONADOS CON DICHO PORTAFOLIO INICIAL, PAGADERO AL ADMINISTRADOR O UNA O MÁS DE SUS AFILIADAS.

NUESTRO FIDEICOMISO Y NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN CUENTAN CON PASIVOS GARANTIZADOS CON LOS BIENES QUE INTEGRAN SUBSTANCIALMENTE TODOS NUESTROS ACTIVOS, Y NUESTROS ACTIVOS Y DESEMPEÑO FINANCIERO PUEDEN VERSE ADVERSAMENTE AFECTADOS SI SOMOS INCAPACES DE HACER LOS PAGOS REQUERIDOS EN RELACIÓN CON DICHS PASIVOS.

LOS CERTIFICADOS FIDUCIARIOS EMITIDOS POR NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN INICIALES, LOS CUALES SON LOS PROPIETARIOS DIRECTOS DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL, ESTÁN DADOS EN GARANTÍA CONFORME A NUESTRO CRÉDITO DE IVA, POR LO QUE UN INCUMPLIMIENTO RESPECTO DE DICHO CRÉDITO DE IVA PODRÍA PROVOCAR LA EJECUCIÓN DE DICHS CERTIFICADOS FIDUCIARIOS Y LA PÉRDIDA DE LA TOTALIDAD O PARTE DE LAS PROPIEDADES QUE CONFORMAN NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL. ASIMISMO, NOTAMOS QUE EL CRÉDITO DE IVA HA SIDO CELEBRADO CON MACQUARIE BANK LIMITED, UNA AFLIADA DEL ADMINISTRADOR.

NO EXISTE UN PLAZO FORZOSO PARA QUE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN MANTENGAN LA INVERSIÓN EN LOS INMUEBLES Y LOS CONTRATOS DE NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN NO CONTIENEN DISPOSICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS APLICABLES A FIBRAS. AUNQUE NUESTRO FIDEICOMISO CONTROLA LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN, LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN NO ESTABLECEN UN PLAZO MÍNIMO EN EL QUE DEBERÁN MANTENER LA INVERSIÓN EN LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS QUE ADQUIERAN, LO QUE PODRÍA SER INCONSISTENTE CON LOS REQUERIMIENTOS APLICABLES A NUESTRO FIDEICOMISO PARA MANTENER SU ESTATUS DE FIBRA. ADEMÁS, AUNQUE NUESTRO FIDEICOMISO CONTROLA LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN, LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO DE NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN NO CONTIENEN DISPOSICIONES QUE ASEGUEN EL

CUMPLIMIENTO DE OTROS REQUISITOS NECESARIOS PARA MANTENER EL TRATAMIENTO DE NUESTRO FIDEICOMISO DE FIBRA. EN ESTE ÚLTIMO CASO, NUESTRA ASAMBLEA DE TENEDORES DEBERÁ APROBAR CAMBIOS AL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A NUESTRO FIDEICOMISO PARA QUE ÉSTE DEJE DE CALIFICAR COMO FIBRA (PARA LO CUAL NUESTRO FIDEICOMISO REQUIERE UN QUÓRUM DE ASISTENCIA Y DE VOTACIÓN DE AL MENOS EL 95% DE NUESTROS CBFIS EN CIRCULACIÓN), Y NUESTRO FIDEICOMISO DEBERÁ LLEVAR A CABO UNA OFERTA DE INTERCAMBIO DE NUESTROS CBFIS POR CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DISTINTA NATURALEZA, ASÍ COMO LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS EN EL RNV Y EL REGISTRO DE LOS NUEVOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EN EL RNV.

EN CASO DE QUE NUESTRA ASAMBLEA DE TENEDORES APRUEBE CAMBIOS AL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A NUESTRO FIDEICOMISO DEL QUE RESULTEN EN QUE EL MISMO DEJE DE CALIFICAR COMO FIBRA (PARA LO CUAL NUESTRO FIDEICOMISO REQUIERE UN QUÓRUM DE ASISTENCIA Y DE VOTACIÓN DE AL MENOS EL 95% DE NUESTROS CBFIS EN CIRCULACIÓN), NUESTRO FIDEICOMISO DEBERÁ LLEVAR A CABO UNA OFERTA DE INTERCAMBIO DE NUESTROS CBFIS POR CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DISTINTA NATURALEZA, ASÍ COMO LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS EN EL RNV Y EL REGISTRO DE LOS NUEVOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EN EL RNV. ADEMÁS, DICHO CAMBIO, DE SER APROBADO POR NUESTRA ASAMBLEA DE TENEDORES, PODRÍA TENER EFECTOS ADVERSOS EN EL TRATAMIENTO APLICABLE A NUESTRO FIDEICOMISO Y A NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN Y POR LO TANTO AFECTAR LOS INTERESES DE NUESTROS TENEDORES.

LOS ARRENDATARIOS DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL PAGARÁN LAS RENTAS YA SEA A LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA O A LOS ADMINISTRADORES ANTES DE QUE LAS RECIBAN LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN. DE CONFORMIDAD CON LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA, LOS ARRENDATARIOS DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL SERÁN REQUERIDOS A PAGAR LA RENTA RESPECTIVA DIRECTAMENTE A LA CUENTA DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA QUE CORRESPONDA Y, SÓLO EN CASO DE QUE NO EXISTA INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS RESPECTIVAS, LOS MONTOS RESPECTIVOS SERÁN LIBERADOS DE DICHAS CUENTAS Y ESTARÁN DISPONIBLES PARA NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN. SI EN UN FUTURO LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA DEJAREN DE EXISTIR Y LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES SIGUEN EN VIGOR, DE CONFORMIDAD CON LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES, LOS ADMINISTRADORES SERÁN RESPONSABLES DE LLEVAR A CABO LA COBRANZA Y RECEPCIÓN DE LA RENTA DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL Y POSTERIORMENTE DEPOSITARLO EN LAS CUENTAS DE NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN, POR LO QUE DICHOS MONTOS PODRÍAN ESTAR EXPUESTOS A GRAVÁMENES POR RECLAMACIONES DE TERCEROS O AL RIESGO DE CONCURSO MERCANTIL DE LOS ADMINISTRADORES.

LA REINVERSIÓN POR PARTE DEL ADMINISTRADOR DE LA COMISIÓN DE DESEMPEÑO QUE, EN SU CASO, SE LLEGARE A PAGAR AL ADMINISTRADOR, PARA ADQUIRIR CBFIS ADICIONALES EMITIDOS POR NUESTRO FIDEICOMISO CON LA PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES, PODRÍA TENER UN EFECTO ADVERSO EN EL PRECIO DE MERCADO DE NUESTROS CBFIS.

NUESTRO FIDEICOMISO NO SERÁ EL PROPIETARIO DIRECTO DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL, SINO QUE ADQUIRIRÁ LA TOTALIDAD DE LOS CERTIFICADOS FIDUCIARIOS EMITIDOS POR NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN INICIALES, LOS CUALES, SUJETO A LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA, SERÁN LOS PROPIETARIOS DIRECTOS DE DICHO PORTAFOLIO INICIAL Y SERÁN LOS TITULARES DIRECTOS DEL DERECHO AL COBRO DE LAS RENTAS DERIVADAS DE DICHO PORTAFOLIO INICIAL.

UNO DE LOS ADMINISTRADORES INICIALES DE NUESTRAS PROPIEDADES, INTRAMERICA INDUSTRIAL, ES UNA ENTIDAD AFILIADA DE LOS ACREEDORES BAJO NUESTRO CRÉDITO GECREM Y NUESTRO CRÉDITO CPA-GECREM, Y AMBOS ADMINISTRADORES INICIALES DE NUESTRAS PROPIEDADES, TANTO INTRAMERICA INDUSTRIAL COMO CPA SERVICIOS, SON AFILIADAS DE LOS VENDEDORES DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL, POR LO QUE LOS INTERESES DE DICHOS ADMINISTRADORES INICIALES NO NECESARIAMENTE COINCIDIRÁN CON LOS INTERESES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y DE NUESTROS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, NUESTRO ADMINISTRADOR Y/O SUS AFILIADAS TIENEN LA INTENCION DE ADQUIRIR, COMO PARTE DE LA OFERTA GLOBAL, (I) UN NÚMERO DE CBFIS EQUIVALENTE AL 5% DEL TOTAL DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN (EXCLUYENDO EN TODO CASO CUALESQUIER CBFIS EMITIDOS CONFORME A LAS OPCIONES DE SOBRESIGNACIÓN COMO PARTE DE LA OFERTA GLOBAL, CUALESQUIER CBFIS DE LOS QUE SEA TITULAR NUESTRO ADMINISTRADOR O SUS AFILIADAS CON MOTIVO DE LA INVERSIÓN INICIAL POR PARTE DE NUESTRO ADMINISTRADOR O SUS AFILIADAS DE UN MONTO EQUIVALENTE AL BONO DE FUNDADOR NETO COMO PARTE DE LA OFERTA GLOBAL, Y LOS CBFIS DE LOS QUE SEA TITULAR NUESTRO ADMINISTRADOR O SUS AFILIADAS CON MOTIVO DE LA REINVERSIÓN POR PARTE DE NUESTRO ADMINISTRADOR O SUS AFILIADAS DE LOS MONTOS QUE RECIBA POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR DESEMPEÑO NETA), HASTA POR UN MONTO DE INVERSIÓN MÁXIMO POR EL EQUIVALENTE EN PESOS DE EU\$50 MILLONES DE DÓLARES (\$643.5 MILLONES DE PESOS) (CON BASE EN EL PRECIO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS CBFIS ADQUIRIDOS, CALCULADO AL TIPO DE CAMBIO PUBLICADO POR EL BANCO DE MÉXICO EN LA FECHA ORIGINAL DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN), Y (II) UNA CANTIDAD EQUIVALENTE AL BONO DE FUNDADOR NETO (ES DECIR, UN MONTO EQUIVALENTE AL 1.5% DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN AGREGADO (INCLUYENDO CUALQUIER REMUNERACIÓN DIFERIDA, GANANCIAS U OTROS MONTOS CONTINGENTES, YA SEA QUE SE HUBIEREN PAGADO O NO) DEL PORTAFOLIO INICIAL MÁS CUALESQUIER OTROS COSTOS DE LA OPERACIÓN E IMPUESTOS (EXCLUYENDO IVA) RELACIONADOS CON

DICHO PORTAFOLIO INICIAL, NETO DE IMPUESTOS SEGÚN SEA DETERMINADO POR EL ADMINISTRADOR DE BUENA FE). LAS INVERSIONES A LAS QUE SE REFIERE ESTE PÁRRAFO SE HARÁN EN IGUALDAD DE CONDICIONES QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR OTROS POTENCIALES INVERSIONISTAS EN LA OFERTA GLOBAL.

AVISO IMPORTANTE

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2012.

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 ADMINISTRADOR, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

CONFORME A LO DISPUESTO POR LA LEY BANCARIA 1959 (BANKING ACT (1959)) DEL COMMONWEALTH DE AUSTRALIA, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO ESTÁN AUTORIZADOS PARA ACTUAR COMO INSTITUCIONES RECEPTORAS DE DEPÓSITOS Y SUS OBLIGACIONES NO REPRESENTAN DEPÓSITOS O CUALESQUIERA OTRAS RESPONSABILIDADES DE MACQUARIE BANK LIMITED ABN 46 008 583 542. MACQUARIE BANK LIMITED NO GARANTIZA, NI DE CUALQUIERA OTRA FORMA ASEGURA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO Y DEL ADMINISTRADOR.

LA INVERSIÓN EN FIBRAS PODRÍA NO SER ADECUADA PARA CUALQUIER INVERSIONISTA.

LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO, Y EN ESPECIAL, LA INCLUIDA EN LA SECCIÓN DE "FACTORES DE RIESGO". LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE DESCRIBEN EN ESTE PROSPECTO SE ENCUENTRAN INSCRITOS CON EL NÚMERO 2679-1.81-2012-006 EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES (EL "RNV") Y SON APTOS PARA SER LISTADOS EN EL LISTADO CORRESPONDIENTE DE LA BMV. LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Este prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, respectivamente así como en la página de internet del Fideicomitente www.macquarie.com/MMREIT y del Fiduciario <https://www.db.com/mexico/> y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores en México.

Autorización para su difusión por la CNBV 153/9345/2012 de fecha 11 de diciembre de 2012.
México, D.F. a 13 de diciembre de 2012.

ÍNDICE

Sección	Página
Aviso Importante	
Información Incluida en el Prospecto.....	i
Información General.....	1
- Glosario de Términos y Definiciones.....	1
Presentación de Información Financiera y otra Información.....	8
- Ciertos Términos Definidos.....	8
- Operaciones de Formación.....	8
- Estados Financieros.....	8
- Estados Financieros Pro forma.....	10
- Información distinta de IFRS.....	10
- Información de Divisas.....	11
- Redondeo	11
- Información sobre la Industria y el Mercado	11
- Información sobre Medidas.....	12
Declaraciones Respecto al Futuro.....	13
Resumen Ejecutivo.....	15
- General.....	15
- Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México	16
- Macquarie Group.....	17
- Nuestras Ventajas Competitivas	18
- Nuestras Estrategias.....	20
- Nuestras Propiedades.....	22
- Nuestra Estructura y Operaciones de Formación.....	25
- Estatus de FIBRA.....	30
- Política de Distribución.....	31
- Información Corporativa	32
La Oferta.....	33
Resumen de Información Financiera	43
- Estados de Resultados Auditados.....	43
- Información Financiera Proforma no Auditada.....	44
- Otra Información.....	46
Factores de Riesgo	50
- Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles	50
- Riesgos Relacionados con Nuestra Estructura Organizacional, Nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades.....	71
- Riesgos Relacionados con México.....	81
- Riesgos Fiscales	84
- Riesgos de la Oferta Global	85
Tipo de Cambio.....	89
Destino de los Recursos.....	91
Gastos Relacionados con la Oferta.....	93
Funciones del Representante Común.....	95
Capitalización.....	97
Política de Distribución	98
Nuestra Estructura y Operaciones de Formación.....	99
- Panorama General.....	99
- Nuestra Estructura	99
- Bienes, Derechos o Valores que Integran el Patrimonio del Fideicomiso.....	99
- Principales Políticas de la Emisión y Protección de los Intereses de los Tenedores	100
- Participantes Relevantes en la Operación.....	101

- Nuestras Operaciones de Formación.....	102
- Fideicomisos de Inversión Iniciales	103
- Contrato de Compraventa GECREM.....	104
- Contratos de Compraventa CPA	105
- Contrato de Crédito Garantizado con una afiliada de GECREM para las Propiedades de GECREM	106
- Contrato de Crédito Garantizado con una afiliada de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA.....	109
- Contrato de Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA.....	111
- Nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses	112
- Características Generales de nuestros Contratos de Crédito	113
- Secuencia y Procedimiento de Cierre y Aplicación de Fondos	116
- Cuentas del Fideicomiso.....	123
- Otros Contratos	123
Información Financiera Seleccionada	125
Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera.....	127
- Panorama General.....	127
- Presentación Financiera	128
- Factores que podrían Influenciar Futuros Resultados de Operaciones.....	129
- Tipo de Cambio.....	130
- Políticas Contables Significativas Futuras para nuestro Fideicomiso.....	130
- Combinaciones de negocio.....	132
- Pronunciamientos Contables Emitidos Recientemente.....	132
- Resultados Históricos de Operaciones de las Propiedades de GECREM y CPA.....	134
- Ingresos.....	135
- Gastos directos de operación.....	135
- Ingresos.....	137
- Gastos directos de operación.....	138
- Ingresos.....	139
- Gastos directos de operación.....	140
- Liquidez y Recursos de Capital.....	141
Industria	143
- El Mercado Mexicano y la Economía.....	143
- Oportunidad en el Sector Inmobiliario Mexicano.....	144
- Sector Inmobiliario Industrial	145
- Propiedades de Oficinas y Propiedades Comerciales.....	150
Negocio y Propiedades.....	152
- General.....	152
- Nuestras Ventajas Competitivas	153
- Nuestras Estrategias.....	155
- Nuestras Propiedades.....	157
- Administración de Propiedades.....	173
- Erogaciones de Capital Requeridas	181
- Desarrollo	181
- Regulación.....	181
- Seguro	183
- Competencia.....	184
- Empleados	184
- Procedimientos Legales	184
Regulación de las FIBRAS	185
- General.....	185
- Características de una FIBRA.....	185
- Otras Consideraciones Fiscales	186
- Nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión.....	187

- Principales Beneficios de una Inversión en Nuestros CBFIs respecto a Otras Inversiones en México	187
Administración	189
- Comité Técnico.....	189
- Nuestro Administrador	196
- Contrato de Administración.....	204
- El Fideicomitente.....	214
- Historia y Desarrollo del Fideicomitente.....	214
- Descripción del Negocio.....	215
- Administradores y Accionistas	216
- Estatutos Sociales y otros Convenios.....	216
- Auditores Externos	216
- Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	216
- Macquarie Group.....	217
- Macquarie Infrastructure and Real Assets	218
Políticas Respecto a Ciertas Actividades.....	221
- Restricciones de Inversión.....	221
- Políticas de Disposición.....	222
- Restricciones de Apalancamiento	222
- Ejemplo Ilustrativo del Cálculo del EBITDA para efectos de los Límites de Apalancamiento y del EBITDA Relevante referido en nuestros Estados Financieros	224
- Políticas de Divisas y Cobertura	226
- Operaciones con Partes Relacionadas.....	226
- Recompra de CBFIs.....	229
- Valuadores Independientes.....	230
- Políticas de Reporteo.....	230
- Políticas de MIRA	230
Ciertas Relaciones y Operaciones Con Partes Relacionadas.....	231
Descripción de Nuestros CBFIs	232
- General.....	232
- CBFIs.....	233
- Asamblea de Tenedores de CBFIs.....	233
- Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición.....	237
- Registro y Transferencia	237
- Distribuciones.....	237
- Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso.....	238
- Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso	238
- Liquidación de nuestro Fideicomiso.....	238
- Responsabilidad e Indemnización	239
- Legislación aplicable.....	240
Información sobre el Mercado De Valores	241
- Las operaciones en la Bolsa Mexicana de Valores	241
- Ley del Mercado de Valores	242
- Revelación de Convenios entre Accionistas	244
- Disposiciones Aplicables a las Emisoras, Casas de Bolsa y otros Participantes en el Mercado.....	244
- Estándares de Registro y Listado.....	245
Régimen Fiscal e Impuestos	250
- Ciertas Consideraciones Fiscales en México.....	250
Plan de Distribución	255
Acontecimientos Recientes.....	263
Otros Valores.....	264
Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	265
Documentos de Carácter Público.....	267

Audidores Externos	268
Índice de los Estados Financieros	269
Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	271
Deudores Relevantes	272
Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores	273
Personas Responsables	
Anexos	
1. Estados Financieros	
2. Opinión Legal	
3. Título	
4. Contrato de Fideicomiso	
5. Contrato de Administración	
6. Resumen de los Fideicomisos de Inversión Iniciales	
7. Oficio de Confirmación de Criterio de la Comisión Federal de Competencia	
8. Resumen de los Contratos de Compraventa	
9. Resumen de los Contratos de Crédito	
10. Resumen de los Contratos de Fideicomiso de Garantía	
11. Resumen de Contratos de Administración de Propiedades	
12. Oficio de Confirmación de Criterio del SAT	
13. Resumen del Consentimiento y Acuerdo del Administrador de Propiedades	
14. Resumen del Contrato de Fundador	
15. Resumen del Contrato de Indemnización Quirografaria	
16. Resumen de Póliza de Seguro de Responsabilidad de Administradores y Directivos	
17. Resumen del Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión	
18. Resumen del Contrato Administrativo	
19. Resumen del Contrato de Compraventa Internacional	

INFORMACIÓN INCLUIDA EN EL PROSPECTO

El orden de la información incluida en este prospecto tiene por objeto cumplir con los requisitos de divulgación de información previstos en la legislación aplicable y procurar la mayor similitud posible con los prospectos utilizados en el extranjero para efecto de la Oferta Internacional.

La siguiente tabla muestra las secciones de este prospecto que contienen la información exigida por la legislación aplicable:

Información Requerida	Sección del prospecto	Página
1. Información General		
(a) Glosario de términos y definiciones	Glosario de Términos y Definiciones	1
(b) Resumen ejecutivo	Resumen	15
(c) Factores de riesgo	Factores de Riesgo	50
(d) Otros valores	Otros Valores	264
(e) Documentos de carácter público	Documentos de Carácter Público	267
2. La Oferta		
(a) Características de los valores	Portada del Prospecto	
	La Oferta	33
	Descripción de Nuestros CBFIs	232
(b) Destino de los fondos	La Oferta	33
	Destino de los Recursos	91
(c) Plan de distribución	Plan de Distribución	255
(d) Gastos Relacionados con la oferta	Gastos Relacionados con la oferta	93
(e) Funciones del Representante Común	Funciones del Representante Común	95
(f) Nombres de las personas con participación relevante en la oferta	Nombres de las personas con participación relevante en la oferta	265
3. Estructura de la Operación		
(a) Descripción general	Resumen	15
	Nuestra Estructura y Operaciones de Formación	99
	Descripción de Nuestros CBFIs	232
	- CBFIs	233
	Administración	189
(b) Patrimonio del fideicomiso		
(i) Descripción de los activos fideicomitidos	Negocio y Propiedades:	152
	- General	152
	- Nuestras Ventajas Competitivas	153
	- Nuestras Propiedades	157
	Políticas con Respecto a Ciertas Actividades	221
	- Restricciones de Inversión	221
(ii) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.	Negocio y Propiedades:	152
	- General	152
	- Nuestras Ventajas Competitivas	153
	- Nuestras Propiedades	157
	Descripción de Nuestros CBFIs	232
	- General	232

Información Requerida	Sección del prospecto	Página
(iii) Contratos y acuerdos	Negocio y Propiedades:	152
	- Administración de Propiedades	173
	Administración:	189
	- Contrato de Administración	204
	Descripción de Nuestros CBFIs	232
(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	Negocios y Propiedades:	152
	- Procedimientos Legales	184
	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	271
(c) Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	Negocio y Propiedades :	152
	- Nuestras Estrategias	152
	• Estrategia de Inversión	
	• Proceso de Inversión	
	Políticas Respecto a Ciertas Actividades:	221
	- Restricciones de Inversión	221
	- Políticas de Disposición	222
	- Restricciones de Apalancamiento	222
	Política de Distribución	98
(d) Criterios generales de emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.	La Oferta	33
	Descripción de Nuestros CBFIs	232
(e) Valuación	Políticas Respecto a Ciertas Actividades	221
	Administración:	189
	- Comité Técnico	189
(f) Fideicomitente	Negocio y Propiedades	152
(g) Deudores relevantes	Negocio y Propiedades	152
(h) Administradores u operadores	Deudores Relevantes	272
	Negocio y Propiedades:	152
	- Nuestras Ventajas Competitivas	153
	- Administración de Propiedades	173
	Administración:	189
	- Nuestro Administrador	196
(i) Comisiones, costos y gastos del administrador u operador	Administración :	189
	- Contrato de Administración	204
	• Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño de Administración y Bono de Fundador	
	• Gastos del Fideicomiso y Gastos del Administrador	
	Negocios y Propiedades:	152
	- Administración de Propiedades	173
	• Comisiones	
(j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores	273
4. El Fideicomitente	El Fideicomitente	214
(a) Historia y desarrollo del fideicomitente	Historia y Desarrollo del Fideicomitente	214
(b) Descripción del negocio	Descripción del Negocio	215
(i) Actividad principal	Actividad Principal	

Información Requerida	Sección del prospecto	Página
(ii) Canales de distribución	Canales de Distribución	
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos	
(iv) Principales clientes	Principales Clientes	
(v) Legislación aplicable y situación tributaria	Legislación Aplicable y Situación Tributaria	
(vi) Recursos humanos	Recursos Humanos	
(vii) Desempeño Ambiental	Desempeño Ambiental	
(viii) Información del mercado	Información del Mercado Industria - El Mercado Mexicano y la Economía	
(ix) Estructura corporativa	Estructura Corporativa	
(x) Descripción de los principales activos	Descripción de los Principales Activos	
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	
(xii) Acciones representativas del capital social	Acciones Representativas del Capital Social Administración - Estatutos Sociales y Otros Convenios	
(c) Administradores y accionistas	Administradores y Accionistas Administración - Nuestro Administrador <ul style="list-style-type: none"> • Directores Ejecutivos de nuestro Administrador • Consejo de Administración de nuestro Administrador 	216
(d) Estatutos sociales y otros convenios	Estatutos Sociales y otros Convenios Administración - Nuestro Administrador <ul style="list-style-type: none"> • Estatutos Sociales y otros Convenios 	216
(e) Auditores Externos	Auditores Externos	216
(f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	216
5. Información Financiera		
(a) Información financiera seleccionada	Información Financiera Seleccionada	125
(b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del emisor	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera	127
(i) Resultados de la operación	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera - Resultados de Operaciones Históricas de los portafolios GECREM y CPA	
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera - Liquidez y Recursos de Capital	

<u>Información Requerida</u>	<u>Sección del prospecto</u>	<u>Página</u>
6. Personas responsables	Personas Responsables	
7. Anexos	Anexos	
(a) Estados financieros	1. Estados financieros	
(b) Opinión legal	2. Opinión legal	
(c) Título	3. Título	
(d) Contrato de Fideicomiso	4. Contrato de Fideicomiso	
(e) Contrato de Administración	5. Contrato de Administración	

Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado 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 la Emisora, el Administrador y los Intermediarios Colocadores.

I. INFORMACIÓN GENERAL

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Salvo que se definan de cualquier otra forma en el presente prospecto, los términos que se utilizan en este prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

“ABA” significa área bruta arrendable.

“ACAAN” significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.

“Activos Inmobiliarios” significa, colectivamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.

“Administrador” significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., en su carácter de administrador de nuestro Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“AFORE” o “AFORES” significa Administradoras de Fondos para el Retiro.

“Banco de México” significa el Banco de México.

“Bono de Fundador” significa un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.

“Bono de Fundador Neto” significa el Bono de Fundador pagadero al Administrador y a sus afiliadas neto de impuestos, según sea determinado por el Administrador de buena fe.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“CBFIs” o “Certificados” o “Certificados Bursátiles” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” significa, indistintamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por la Emisora de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“CBFIs Adicionales” significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Emisiones adicionales.

“CBFIs Originales” significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el en la Oferta Global.

“CETES” significa Certificados de la Tesorería de la Federación.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comisión de Administración Base” significa una comisión de administración igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, la cual será pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses, con el primer pago hecho cuando se consume la Oferta Global.

“Comisión de Administración Base Neta” significa la Comisión de Administración Base efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.

“Comisión por Desempeño” significa una comisión por desempeño pagadera cada dos años y calculada con base en lo siguiente: (A) (i) nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de los CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique); (B) multiplicado por 10.0%; (C) menos cualesquier comisiones por desempeño pagadas previamente.

“Comisión por Desempeño Neta” significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.

“Comité Técnico” significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora creado de conformidad con el Fideicomiso.

“CONAPO” significa el Consejo Nacional de Población.

“Conducta de Remoción” significa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

“Conducta Inhabilitadora” significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.

“Contrato de Administración” significa el contrato que celebrará la Emisora con el Administrador para que este último desempeñe ciertos servicios de administración en nuestro favor.

“Contrato de Compraventa GECREM” significa el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios de fecha 25 de octubre de 2012, celebrado entre MMREIT Industrial Trust I, como comprador, con GECREM, de conformidad con el cual MMREIT Industrial Trust I se obligó a comprar el Portafolio GECREM a ciertas afiliadas de GECREM, como vendedores.

“Contratos de Compraventa” significa la referencia colectiva al Contrato de Compraventa GECREM y a los Contratos de Compraventa CPA.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, junto con cualesquiera modificaciones al mismo, incluyendo

las modificaciones realizadas a dicho contrato para reflejar lo establecido en la Sección que describe el Contrato de Fideicomiso.

“Contratos de Compraventa CPA” significa cada uno de los contratos de compraventa de activos de fecha 20 de septiembre de 2012, celebrados por MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III, como compradores, respectivamente, de conformidad con los cuales se obligaron a adquirir el Portafolio CPA de ciertas afiliadas de CPA, como vendedores.

“Contrato de Compraventa Internacional” significa el contrato de compraventa internacional que celebraremos con los Intermediarios Internacionales, conforme al cual venderemos a los Intermediarios Internacionales, y cada uno de los Intermediarios Internacionales, de manera individual, adquirirán, un cierto número de nuestros CBFIs. Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Otros Contratos - Contrato de Compraventa Internacional”.

“Contratos de Administración de Propiedades” significa los contratos de administración de propiedad que han celebrado los Fideicomisos de Inversión Iniciales, con el objeto de llevar a cabo la administración diaria del Portafolio Inicial, con (a) Intramerica Industrial, una afiliada de GECREM, y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA. Véase “Negocio y Propiedades - Administración de Propiedades” “CPA” significa, por sus siglas en inglés, *Corporate Properties of the Americas*.

“Crédito de IVA” significa el contrato de crédito garantizado que celebraremos con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, como acreditante, por el equivalente en Pesos de hasta EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) para financiar todo o parte del IVA generado de la adquisición del Portafolio Inicial, con un plazo de aproximadamente 9 meses.

“Crédito GECREM” significa el crédito garantizado celebrado entre MMREIT Industrial Trust I, como acreditado, con GECREM, como acreditante, con un plazo de 5 años y una posible extensión de 2 años adicionales, hasta por un monto de aproximadamente EU\$556.5 millones de Dólares (\$7,161.9 millones de Pesos), el cual tiene el propósito de, entre otras cosas, financiar parte de la adquisición por MMREIT Industrial Trust I del Portafolio GECREM.

“Crédito CPA-GECREM” significa el crédito garantizado celebrado entre MMREIT Industrial Trust II, como acreditado, con GECREM, como acreditante, con un plazo de 5 años y una posible extensión de 2 años adicionales, hasta por un monto de aproximadamente EU\$178.0 millones de Dólares (\$2,290.8 millones de Pesos), el cual tiene el propósito de, entre otras cosas, financiar parte de la adquisición por MMREIT Industrial Trust II de 50 propiedades de CPA.

“Crédito CPA-MetLife” significa el crédito garantizado celebrado entre MMREIT Industrial Trust III, como acreditado, con MetLife, como acreditante, con un plazo de 5 años, hasta por un monto de aproximadamente EU\$182.5 millones de Dólares (\$2,348.7 millones de Pesos), el cual tiene el propósito de, entre otras cosas, financiar parte de la adquisición por MMREIT Industrial Trust III de 39 propiedades de afiliadas de CPA.

“Distribuciones” significa, indistintamente, cualquier distribución que realice el Fiduciario a los tenedores de nuestros CBFIs conforme a las instrucciones del Administrador de conformidad con la política de distribución que adopte el Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Operación” significa, colectivamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.

“EBITDA” significa, con respecto a nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, una cantidad igual a las ganancias previstas antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

“Emisión Adicional” significa cualesquier Emisiones adicionales a la Emisión Inicial, públicas o privadas, dentro o fuera de México, que pueda llevar a cabo el Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria.

“Emisión Inicial” significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Global.

“Emisora”, “Emisor” o “Fiduciario” significa, indistintamente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso.

“Endeudamiento” significa, con respecto a cualquier persona, (i) todo el endeudamiento de dicha persona por dinero prestado, y todas las otras obligaciones contingentes u otras de dicha persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, y excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de capital para arrendamientos de dicha persona, (v) todos los endeudamientos referidos en los incisos (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre la propiedad (incluyendo cuentas y derechos contractuales) propiedad de dicha persona, a pesar de que dicha persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (vi) todas las deudas de otros garantizadas por dicha persona (sin haber hecho un doble cómputo de cualquier endeudamiento al que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vii) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquiera de dichos “endeudamientos” a los que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para préstamo o dispuestas bajo créditos o cualesquier obligaciones similares pero que no hayan sido prestadas o retiradas salvo que nuestro Administrador razonablemente espere que dichas cantidades deberán ser retiradas para fondear, en todo o en parte, cualesquier obligaciones a dicha fecha de determinación.

“Entidad Macquarie” significa Macquarie Group Limited o cualquiera de sus afiliadas.

“Estados Unidos” significa los Estados Unidos de América.

“EU\$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares” significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.

“FIBRA” significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.

“Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM” significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.

“Fideicomiso de Garantía CPA-MetLife” significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust III bajo el Crédito CPA-MetLife.

“Fideicomisos de Garantía” significa la referencia conjunta al Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM, al Fideicomiso de Garantía CPA-MetLife, y a los Fideicomisos de Garantía GECREM.

“Fideicomisos de Garantía GECREM” significan los tres fideicomisos de garantía creados con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión MMREIT Industrial Trust I bajo el Crédito GECREM.

“Fideicomisos de Inversión” significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir, directamente o a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios en México, a través de los cuales invertiremos en dichos Activos Inmobiliarios.

“Fideicomisos de Inversión Iniciales” significa la referencia colectiva a MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III.

“Fideicomitente” significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

“GECREM” significa GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. operando comercialmente como GE Capital Real Estate Mexico.

“IAS” significa Norma Internacional de Contabilidad.

“IASB” significa el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, por sus siglas en inglés.

“IETU” significa Impuesto Empresarial a Tasa Única y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento.

“IFRS” significa las Normas Internacionales de Información Financiera, por sus siglas en inglés.

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

“Inflación” significa la inflación en México a una fecha determinada referenciada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y publicado de vez en cuando por el Banco de México (o su sucesor).

“Ingresos por Arrendamientos” significa los pagos por concepto de renta que directamente o a través de fideicomisos, recibiremos de los arrendatarios de las propiedades que formen parte de nuestro portafolio.

“INPC” significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“Intermediarios Colocadores en México” significa, conjuntamente, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa; Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero.

“Intermediarios Internacionales” significa, conjuntamente, Morgan Stanley & Co. LLC; Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.; JPMorgan Securities, LLC; Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch; y Macquarie Capital (USA) Inc.

“Intramerica” significa Intramerica Real Estate Group, una empresa afiliada de GECREM.

“IVA” significa el impuesto al valor agregado.

“KPMG” significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

“Ley de Valores” significa la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (*United States Securities Act of 1933*, en inglés).

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIETU” significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“Macquarie” significa Macquarie Group y sus afiliadas.

“Macquarie Group” significa Macquarie Group Limited.

“MetLife” significa Metropolitan Life Insurance Company.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“MIMAL SG” significa Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Ltd, Singapore Branch.

“MIRA” significa Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie Group.

“MMREIT Industrial Trust I” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 25 de septiembre de 2012 denominado como “F/00923 MMREIT Industrial Trust I”.

“MMREIT Industrial Trust II” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.

“MMREIT Industrial Trust III” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00922 MMREIT Industrial Trust III”.

“NOI” significa ingreso operativo neto.

“Oferta en México” significa la oferta pública de Certificados en México.

“Oferta Global” significa la Oferta Internacional y la Oferta en México.

“Oferta Internacional” significa la oferta de Certificados en Estados Unidos al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores y en otros países al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores y las demás disposiciones legales aplicables en los países en que se lleva a cabo la Oferta Internacional.

“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, “\$” o “M.N.” significa la moneda de curso legal en México.

“PIB” significa el Producto Interno Bruto de México.

“PFIC” significa una compañía de inversión extranjera pasiva (*passive foreign investment company*).

“Pólizas de Seguro” significa, conjuntamente, las pólizas que amparan los seguros descritos en el apartado “Negocio y Propiedades – Seguro” del presente prospecto.

“Portafolio CPA” significa un portafolio compuesto de 89 propiedades industriales con un total de aproximadamente 1.0 millones de metros cuadrados de ABA que serán adquiridos como sigue, (i) MMREIT Industrial Trust II adquirirá aproximadamente 50 propiedades, y (ii) MMREIT Industrial Trust III adquirirá aproximadamente 39 propiedades.

“Portafolio GECREM” significa el portafolio compuesto de 156 propiedades industriales con un total de aproximadamente 1.5 millones de metros cuadrados de ABA que serán adquiridos por MMREIT Industrial Trust I con fondos de la Oferta Global y del Crédito GECREM.

“Portafolio Inicial” significa la referencia colectiva al Portafolio CPA y al Portafolio GECREM.

“PRI” significa el Partido Revolucionario Institucional.

“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier otra persona que lo sustituya en este carácter.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RPP” significa registro público de la propiedad.

“SEC” significa la Comisión de Valores de Estados Unidos (*United States Securities and Exchange Commission*)

“SIEFORE” o “SIEFORES” significa Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro.

“Tasa de Inflación Anual Acumulada” significa, para cualquier periodo de tiempo para el cual se calcule dicha tasa, a partir de cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación de México en dicha fecha de determinación y la Inflación de México al comienzo del periodo relevante, según sea determinado de buena fe por nuestro Administrador.

“TCAC” significa la tasa de crecimiento anual compuesto.

“TIIE” significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.

“Título” significa el título global que ampara los CBFIs objeto de la Oferta Global.

“TLCAN” significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

“VWAP” significa el precio promedio ponderado por volumen.

“WGBI” significa Índice Mundial de Bonos Gubernamentales.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

Ciertos Términos Definidos

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente prospecto y que hagan referencia a: (i) “nuestro Fideicomiso,” “nosotros,” “nuestro,” o términos similares, se entenderá que se refieren a la Emisora de los CBFIs que se ofrecen en el presente prospecto; (ii) “nuestros Fideicomisos de Inversión” se entenderá que se refiere a fideicomisos irrevocables constituidos de conformidad con las leyes de México a través de los cuales mantendremos todos o algunos de nuestros Activos Inmobiliarios, los cuales inicialmente serán MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III; (iii) “Macquarie Group” o “Macquarie” se entenderá que se refieren a Macquarie Group Limited y a sus subsidiarias o afiliadas, directas o indirectas, a nivel mundial; (iv) “MIRA” se entenderá por Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie Group; y (v) “nuestro Administrador” se entenderá que se refiere a Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una sociedad mexicana de MIRA, en su calidad de administrador de nuestro Fideicomiso.

Operaciones de Formación

Una vez concluida la Oferta Global, se consumarán nuestras operaciones de formación, incluyendo la adquisición por parte de nuestros tres Fideicomisos de Inversión iniciales de dos portafolios consistentes en un total de 245 propiedades industriales localizadas en México, mismas que estarán financiadas con recursos provenientes de la (i) Oferta Global y (ii) el Crédito GECREM, el Crédito CPA y el Crédito CPA MetLife y (iii) el Crédito de IVA. En este prospecto nos referimos a dichas operaciones como nuestras “operaciones de formación”. La consumación de estas adquisiciones está sujeta a la recepción de los recursos de la Oferta Global y de los créditos antes descritos. Para una descripción más detallada de nuestras operaciones de formación, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

De conformidad con los Contratos de Compraventa en relación con nuestras operaciones de formación, podemos elegir excluir ciertas de las propiedades sujetas a dichos contratos si se determina que cualquiera de dichas propiedades al momento de la adquisición están (i) sujetas a ciertos siniestros o condenas; (ii) involucradas en litigios significativos en relación con sus arrendamientos; o (iii) sujetas a cualesquier derechos del tanto o de preferencia otorgados a terceras personas que no hayan expirado o no hayan sido renunciados. En consecuencia, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales pueden no adquirir todas las propiedades contempladas en el presente prospecto y, consecuentemente, la información contenida en este prospecto en relación con las propiedades que están contempladas para ser adquiridas, incluyendo la información con respecto a los arrendamientos y los arrendatarios, puede diferir de las propiedades que realmente se adquieran al amparo de nuestras operaciones de formación. En caso de que nuestros Fideicomisos de Inversión adquieran una cantidad menor al total de las propiedades sujetas a los Contratos de Compraventa, los respectivos precios de compra descritos en este prospecto y establecidos en dichos contratos se reducirían con base a los ingresos por concepto de rentas de las propiedades no adquiridas y, en ese caso, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquirirían préstamos menores a las cantidades reflejadas en este prospecto al amparo de sus respectivos contratos de crédito.

Estados Financieros

Este prospecto incluye (i) los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos combinados auditados de 156 propiedades de GECREM o sus afiliadas (los “Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM”) y (ii) los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos combinados auditados de 89 propiedades de CPA o sus afiliadas (los “Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA”), que en cada caso estaremos adquiriendo como parte de la consumación de

nuestras operaciones de formación. A veces nos referimos a los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM, y a los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA como “los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial”. Cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial presenta los ingresos y gastos de operación directos históricos de las propiedades sobre una base combinada ya que los resultados de cada uno de los propietarios fueron generados por entidades que se encuentran bajo control común.

Al momento en que cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial fue emitido, el 7 de septiembre de 2012, en el caso de los estados financieros por el término de año y el 23 de octubre de 2012 en el caso de los estados financieros internos, nuestro Fideicomiso no había sido constituido y se hacía referencia al mismo como “Macquarie Mexican Real Estate Investment Trust”. De manera subsecuente a la fecha de cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, el 14 de noviembre de 2012, nuestro Fideicomiso fue constituido bajo el nombre “FIBRA Macquarie México” o “Fibra MM” (o “Macquarie Mexican REIT” o “MMREIT” en inglés). En consecuencia, las referencias en cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial a Macquarie Mexican Real Estate Investment Trust corresponden a nuestro Fideicomiso. Además, en este prospecto, algunas veces nos referimos a GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. (o GEREM) por su nombre comercial GE Capital Real Estate Mexico (o GECREM).

Como se explica en la Nota 1 de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, la información financiera seleccionada con relación a las propiedades excluye conceptos que no son comparables a las operaciones futuras de las propiedades de nuestro Fideicomiso, tales como gasto de depreciación, amortización de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta, entre otros. Por lo tanto, la información financiera seleccionada que se presenta a continuación no pretende presentar los ingresos y gastos de las propiedades en su totalidad, ni ser representativa de los resultados de operación reales de los periodos presentados. Como resultado, estos Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial podrían no ser comparables a los resultados financieros históricos de otras compañías en el sector inmobiliario.

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial son presentados en Pesos aplicando las políticas detalladas en la Nota 3 de cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, cuyas políticas contables están de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB).

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial que se presentan por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010, y 2009 han sido auditados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México y los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011 han sido auditados de acuerdo a la Norma Internacional de Auditoría 805, en cada caso por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (“KPMG”). Los reportes de auditoría de KPMG están incluidos en este prospecto.

En este prospecto, presentamos la información histórica de ingresos y gastos de operación directos combinados de las 156 propiedades que adquiriremos de compañías afiliadas de GECREM y de las 89 propiedades que adquiriremos de compañías afiliadas de CPA sobre una base agregada, ya que todas esas propiedades constituirán parte de nuestro Portafolio Inicial una vez consumadas nuestras operaciones de formación. Sin embargo, no podemos asegurarle que los ingresos agregados y gastos de operación directos de las propiedades a ser adquiridas de compañías afiliadas de GECREM y las propiedades a ser adquiridas de compañías afiliadas de CPA reflejan, y la información financiera agregada no pretende representar, los ingresos y gastos de operación directos que hubiesen resultado si se hubiesen operado estas propiedades como un solo portafolio. Adicionalmente, ciertos ingresos y gastos podrían ser clasificados de manera distinta en cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial y, como resultado, la información financiera agregada presentada en este documento puede no reflejar la clasificación de ingresos y gastos de operación directos como si las propiedades incluidas allí dentro hubiesen sido operadas como un solo portafolio.

Este prospecto no incluye información financiera histórica de nuestro Fideicomiso porque no hemos tenido ninguna actividad significativa desde nuestra formación y, por lo tanto, consideramos que una discusión y análisis de las operaciones de nuestro Fideicomiso no sería ilustrativa.

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial pueden no ser indicativos de los resultados que se hubieran logrado si las 245 propiedades hubieran sido operadas por nuestro Fideicomiso durante los periodos mostrados. Adicionalmente, los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial no serán comparables a los estados financieros que presentaremos por el periodo que terminará el 31 de diciembre de 2012, véase “Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – Presentación Financiera”.

Estados Financieros Proforma

Este prospecto también incluye un balance general proforma, condensado, no auditado para nuestro Fideicomiso al 30 de septiembre de 2012, y estados de resultados agregados pro forma de propósito especial no auditados de forma agregada por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 (con un comparativo contra el mismo periodo del ejercicio fiscal anterior) y para los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 (conjuntamente, los “Estados Financieros Proforma no Auditados”) que deberán leerse conjuntamente con los Estados de Resultados Combinados para Propósitos Especiales y son presentados como si la Oferta Global y nuestras operaciones de formación hubiesen ocurrido el 30 de septiembre de 2012 para el balance general condensado proforma no auditado y el 1 de enero de 2009 para los estados de resultados agregados proforma de propósito específico no auditados.

Los Estados Financieros Proforma no Auditados son presentados únicamente para propósitos ilustrativos. Los ajustes hechos en los Estados Financieros Proforma no Auditados están basados en información disponible y suposiciones que consideramos razonables. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma no Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores, (i) los ingresos derivados de la Oferta Global; (ii) el monto de los préstamos y las tasas de interés aplicables de conformidad con los contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro Crédito de IVA; (iii) el número de propiedades adquiridas al amparo de los contratos de compraventa de nuestros Fideicomisos de Inversión y los precios de compra contemplados en los mismos; (iv) estimaciones de impuestos, comisiones y gastos en relación con nuestras operaciones de formación; y (v) estimaciones de comisiones de administración y de administración de propiedades. Además, los Estados Financieros Proforma no Auditados no incluyen la Comisión de Administración del Administrador que se pagará cada dos años con base en la capitalización de mercado, antes de las emisiones y recompras de CBFIs, y antes de las distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en dicho momento; los gastos de interés relacionados con el Crédito de IVA de nueve meses, y una porción del crédito bajo uno de los financiamientos de nuestros Vehículos de Inversión, que esperamos se repaguen a corto plazo una vez que se reciba el reembolso de nuestros gastos de IVA; y las comisiones por arrendamiento y comisiones de administración de construcción en términos de los contratos de administración de propiedad debido a que estos no son razonablemente determinables a la fecha del prospecto. Para más información de estos ajustes, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación” y los Estados Financieros Proforma no Auditados incluidos en este prospecto. En consecuencia, los Estados Financieros Proforma no Auditados no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiésemos tenido si la Oferta Global y nuestras operaciones de formación hubiesen ocurrido el 30 de septiembre del 2012, (ii) representar los resultados de operaciones que hubiésemos tenido si la Oferta Global y nuestras operaciones de formación hubiesen ocurrido el 1 de enero del 2009, o (iii) proyectar nuestra condición financiera o resultados de operación en cualquier fecha o periodo futuro.

Información distinta de IFRS

Este prospecto incluye el ingreso operativo neto (“NOI”) proforma, el EBITDA Ajustado proforma y los fondos de operaciones (“FFO”) proforma, las cuales no son medidas financieras bajo las

IFRS. Calculamos el NOI sumando al Exceso de Ingresos menos Gastos Operativos Directos y Costos Financieros de los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados considerando los siguientes conceptos: (i) comisión de administración; (ii) reserva para cuentas de cobro dudoso; (iii) gastos administrativos; y (iv) costo financiero. Calculamos el EBITDA proforma sumando al Exceso de Ingresos menos Gastos Operativos Directos y Costos Financieros de los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados considerando los siguientes conceptos: (i) reserva para cuentas de cobro dudoso; y (ii) el costo financiero. Calculamos el FFO sumando al Exceso de Ingresos menos Gastos Operativos Directos y Costos Financieros de los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados considerando los siguientes conceptos: (i) reserva para cuentas de cobro dudoso; y (ii) la amortización de las comisiones por estructuración de crédito. Hemos vuelto a añadir al NOI pro forma, EBITDA Ajustado proforma y al FFO las reservas para cuentas de cobro dudoso que derivan de dos arrendatarios en el Portafolio GECREM con saldos vencidos porque las reservas son partidas no monetarias y esperamos que dichos pagos se realicen. Véase “Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera - Resultados Históricos de Operaciones de las Propiedades de GECREM y CPA. La presentación del NOI proforma, FFO y EBITDA Ajustado proforma en este prospecto puede no ser comparable con el de otras empresas. Para una reconciliación de la medida directamente más comparable al NOI proforma, el EBITDA Ajustado y el FFO, de conformidad con las IFRS, véase “Resumen de Información Financiera”.

Información de Divisas

En este prospecto los términos “Pesos” o “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos “EU\$”, “Dls.”, y “Dólar” ó “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este prospecto contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares. A menos que se establezca de otra manera, (i) las cantidades en Dólares a partir del 30 de septiembre de 2012 han sido convertidas de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de \$12.8695 Pesos por Dólar, con base en el tipo de cambio vigente al 28 de septiembre de 2012, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación y (ii) las cantidades en Dólares por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012 y de 2011 y los años concluidos en 2011, 2010 y 2009 han sido convertidas de Pesos a Dólares a los tipos de cambio de \$13.2424 Pesos por Dólar, \$12.0298 Pesos por Dólar, \$12.4237 Pesos por Dólar, \$12.6315 Pesos por Dólar y \$13.5013 Pesos por Dólar, respectivamente, con base en el tipo de cambio promedio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación para dichos periodos. Véase “Tipo de Cambio” para información relacionada con tasas de cambio entre el Peso y el Dólar.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente prospecto. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este prospecto podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre la Industria y el Mercado

La información sobre la industria y el mercado contenida en el presente prospecto está basada en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes realizados por despachos dedicados a la investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Cierta información de la industria y el mercado también está basada en nuestros estimados, los cuales provienen de nuestra revisión de investigaciones internas y análisis, así como de fuentes independientes. Aunque creemos que dichas fuentes son confiables, no hemos verificado la información de manera independiente

y no podemos asegurar su exactitud o exhaustividad. La información relacionada con nuestra industria y mercado pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa. A pesar de que creemos que dichos estimados fueron obtenidos razonablemente, los potenciales inversionistas no deben descansar en los mismos, ya que son inherentemente inciertos.

Información sobre Medidas

En el presente prospecto, presentamos la mayor parte de la información sobre nuestras propiedades en metros cuadrados (m²). Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.7639 pies cuadrados (ft²). La renta total anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro Portafolio Inicial (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes del periodo aplicable, multiplicada por doce. Las rentas anualizadas para arrendamientos denominados en Pesos han sido convertidos a Dólares al tipo de cambio de \$13.2424 Pesos por EU\$, por referencia al tipo de cambio promedio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012. El área total rentable se calcula como un agregado del área bruta arrendable (ABA) multiplicado por la tasa de ocupación. El promedio de rentas mensuales por metro cuadrado arrendado se calcula dividiendo la renta anualizada para el periodo aplicable por el área total arrendada en metros cuadrados dividida entre doce. Los índices de renovación de arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos renovados entre los arrendamientos totales que expiraron durante el periodo aplicable.

En el presente prospecto presentamos activos bajo administración para Macquarie y sus afiliadas. Los activos bajo administración se calculan como la parte proporcional del valor de la empresa, calculado como deuda neta proporcional y valor patrimonial proporcional de la entidad respectiva al 31 de diciembre del 2011 o, de no estar disponible al 31 de diciembre de 2011 a la fecha de valuación más reciente previa al 31 de diciembre de 2011.

En este prospecto hacemos referencia al requisito de nuestro Administrador de invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo en que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de nuestros CBFIs equivalente al 5% del total de nuestros CBFIs en circulación, hasta por un monto de inversión máximo del equivalente en pesos de EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos) (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Este requisito del 5% excluye, y excluirá en el futuro, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, (iii) y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta. Véase, “Administración – Contrato de Administración – Inversión de nuestro Administrador o sus Afiliadas en nuestros CBFIs” y “Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y del Bono de Fundador”.

DECLARACIONES RESPECTO AL FUTURO

El presente prospecto contiene declaraciones respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones respecto al futuro incluyen, pero no se limitan a, (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y situación financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas; y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones subyacentes en que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como “pretende”, “apunta”, “cree”, “potencial”, “prevé”, “considera”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “planea”, “predice”, “busca”, “podría”, “debería”, “posible”, “hará” y otros vocablos similares se utilizan para identificar declaraciones respecto al futuro, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y hay riesgo de que no se cumplan las predicciones, los pronósticos, las proyecciones y las demás declaraciones respecto al futuro. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes que pueden ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- las condiciones sociales, económicas y políticas globales, en México y en los estados y municipios en donde se encuentran localizadas nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para implementar exitosamente nuestras estrategias de negocio y de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para cobrar rentas a nuestros arrendatarios;
- pasivos contingentes que resulten de las propiedades adquiridas;
- nuestra capacidad para emprender exitosamente adquisiciones estratégicas de nuevas propiedades;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos o para obtenerlo en términos favorables;
- nuestra capacidad para expandirnos exitosamente a nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para vender cualquiera de nuestras propiedades;
- inflación, tasas de interés y fluctuaciones en el valor del Peso;
- desastres naturales u otras condiciones tales como condiciones peligrosas para el medio ambiente, que afecten nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para generar el suficiente flujo de efectivo para satisfacer cualesquiera obligaciones futuras del servicio de la deuda o para hacer Distribuciones;

- los términos, leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRA, cambios en leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento y nuestra dependencia de nuestros administradores de propiedades para administrar y mantener nuestras propiedades;
- conflictos de interés reales y potenciales con nuestro Administrador, MIRA y Macquarie Group;
- nuestra capacidad para calificar como FIBRA y para que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen como fideicomisos de inversión de ingresos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”);
- nuestra capacidad y la capacidad de nuestro Administrador para operar y administrar una FIBRA que cotiza en bolsa; y
- otros factores descritos en la sección “Factores de Riesgo.”

Dados los riesgos, las incertidumbres y presunciones descritas en el presente prospecto, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Estas declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o revisarlas, ya sea como resultado de la obtención de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

A pesar de que creemos que los planes, intenciones, expectativas y estimados reflejados en, o sugeridos por, dichas declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones, expectativas o estimados serán alcanzados. Además, los potenciales inversionistas no deben interpretar declaraciones en relación con tendencias o actividades pasadas como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas respecto al futuro, atribuibles a nosotros o a personas que actúan en representación nuestra, están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración precautoria.

RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen de cierta información contenida en el presente prospecto. El resumen no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas que pretendan invertir en nuestros CBFIs. Para una descripción más detallada de nuestro negocio y de la oferta, se deberá leer la información contenida en el resto de este prospecto, incluyendo la información descrita en el apartado "Factores de Riesgo".

General

Somos un fideicomiso de reciente creación enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA), una división de Macquarie Group y líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$104 mil millones de Dólares (\$1,338.4 mil millones de Pesos) en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2012 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura y sectores relacionados. Nuestro Fideicomiso será administrado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de MIRA.

Con los recursos de la Oferta Global y recursos adicionales que obtendremos de los créditos, adquiriremos los portafolios de inmuebles mencionados a continuación. A través de nuestras operaciones de formación, haremos una inversión inicial en un portafolio de gran escala de propiedades industriales en México, diversificado, de alta calidad y difícilmente replicable. Creemos que nuestro Portafolio Inicial es el segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con base en el área bruta arrendable ("ABA"). Al momento de concluir la Oferta Global y consumir nuestras operaciones de formación, nuestro portafolio estará compuesto por un total de 245 propiedades ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA, y ningún arrendatario en lo individual representando más del 3.7% del área total arrendada. Nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquirirán las propiedades que integren nuestro Portafolio Inicial de dos de los mayores propietarios y operadores de bienes inmuebles industriales en México, empresas afiliadas de GE Capital Real Estate Mexico ("GECREM") y Corporate Properties of the Americas ("CPA"). Al 30 de septiembre de 2012, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 91.1% en términos de ABA, a 333 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representaba más del 4.1% del total de la renta anualizada. Para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012 y el año concluido el 31 de diciembre de 2011, sobre una base pro-forma, tuvimos ingresos de EU\$95.5 millones de Dólares (\$1,229.0 millones de Pesos) y EU\$127.5 millones de Dólares (\$1,640.9 millones de Pesos), respectivamente, e ingresos operativos netos ("NOI") de EU\$87.1 millones de Dólares (\$1,120.9 millones de Pesos) y EU\$116.0 millones de Dólares (\$1,492.9 millones de Pesos), respectivamente.

Nuestra intención es capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. En particular, el sector manufacturero del país ha sido altamente competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Como resultado, el sector está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales y multinacionales con una mayor demanda por propiedades industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera incremente la demanda interna y, a su vez, junto con un mayor crecimiento económico, la demanda de propiedades comerciales y de oficinas. Creemos que nuestro Fideicomiso está bien

posicionado para aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos resulten del crecimiento continuo esperado del país.

Tenemos la intención de aprovechar la experiencia y el conocimiento de nuestro Administrador y de MIRA, y acceder a oportunidades de inversión para crear y administrar, a través de nuestras operaciones de formación y adquisiciones subsecuentes, un portafolio amplio y diversificado compuesto principalmente de Activos Inmobiliarios estabilizados y generadores de ingresos. Inicialmente planeamos invertir en propiedades industriales, sin embargo al crecer nuestro portafolio también planeamos invertir en propiedades comerciales y de oficinas en México. Creemos que la significativa experiencia local del equipo de administración que nuestro Administrador ha reunido para nuestro Fideicomiso, junto con el apoyo institucional de MIRA, nos permitirá generar retornos atractivos y estables para nuestros inversionistas.

Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación calificaremos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantendremos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestro Fideicomiso o de nuestros Fideicomisos de Inversión que, una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificarán como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tengan un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. Para mayor información, véase “Regulación de las FIBRAS” y “Régimen Fiscal e Impuestos.”

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la creciente economía de México, su perfil demográfico favorable y creciente demanda de inmuebles industriales proporcionarán las bases para oportunidades de inversión continuas para nuestro Fideicomiso. En 2010 y 2011, el PIB del país en términos reales creció 5.50% y 3.90%, respectivamente, y el Banco de México pronostica un crecimiento del PIB real de 3.25% a 4.25% para el 2012 y 3.00% a 4.00% para 2013. Asimismo, como resultado de políticas macroeconómicas prudentes y estabilidad política, México presentó una baja tasa de deuda soberana a PIB de 44% en 2011 y, según el índice de deuda de mercados emergentes de JP Morgan (conocido como el *JP Morgan's Emerging Markets Bond Index*), un riesgo de país relativamente bajo comparado con economías emergentes en general y economías latinoamericanas en particular.

El sector manufacturero mexicano se ha vuelto altamente competitivo, especialmente comparado con otros grandes países en desarrollo como China, India y Brasil. Como resultado de los altos costos de transporte globales y mayores costos de mano de obra en otros países, combinados con la apreciación de ciertas monedas frente al Dólar, la producción mundial se está desplazando de estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra, a estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de alto consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios llevarán a una continua inversión en el país.

El fuerte desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en el sector automotriz en particular, el cual es un factor clave en el desarrollo del mercado de propiedades inmobiliarias industriales en México.

También esperamos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, el acceso a crédito y el gasto del consumidor, lleven a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. En el sector de oficinas, dicho incremento en la demanda es evidente en mercados clave como la Ciudad de México, los cuales han mostrado en años recientes un

fuerte crecimiento en la actividad de arrendamiento. Además, las tiendas de autoservicio y los minoristas en el país se han expandido significativamente, demostrando el crecimiento esperado en los gastos del consumidor en el país.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Operando en más de 28 países y con más de 13,400 empleados, el rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (*Australian Stock Exchange*) bajo el símbolo MQG.

Las actividades inmobiliarias de Macquarie Group alrededor del mundo históricamente han cubierto una diversa gama de actividades, incluyendo originación de inversiones, financiamiento y estructuración, así como bursatilización, análisis, administración de fondos, administración de propiedades y activos, desarrollo de propiedades, y la formación de co-inversiones y alianzas estratégicas en el sector. Al 30 de septiembre de 2012, Macquarie Group administraba o detentaba inversiones en 16 fondos inmobiliarios con activos bajo administración de aproximadamente EU\$12.7 mil millones de Dólares (\$163.4 mil millones de Pesos) (con base en las valuaciones más recientes disponibles).

MIRA es una división de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura e inversiones relacionadas. MIRA tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA tiene aproximadamente EU\$104 mil millones de Dólares (\$1,338.4 mil millones de Pesos) en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2012 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con aproximadamente 400 profesionales en inversión administrando 48 fondos listados y no listados alrededor del mundo.

MIRA esta activamente enfocado en México. En el 2009, MIRA estableció el Macquarie Mexican Infrastructure Fund (MMIF) y captó capital inicial de más del equivalente en Pesos de EU\$400 millones de Dólares (\$5,147.8 millones de Pesos), de los cuales, a la fecha de este prospecto, aproximadamente 48% ha sido invertido en un portafolio diversificado de activos en los sectores carretero, de energía renovable, infraestructura social y telecomunicaciones del país. Las inversiones de MMIF incluyen:

- Mareña Renovables Holding, Mareña Renovables Capital e Inversión en Energía Eólica del Sureste, empresas relacionadas al desarrollo de proyectos eólicos en el estado de Oaxaca;
- Desarrollos Carreteros del Estado de Durango, la cual mantiene un contrato de Proyecto de Inversión y Prestación de Servicios con el Estado de Durango para el manejo de carreteras;
- Proyecto Gato y MMIF Capital, empresas que son dueñas de torres de telecomunicaciones a lo largo de diversos estado en México;
- Concesionaria Universidad Politécnica de San Luis Potosí, la cual mantiene un contrato de Proyecto para Prestación de Servicios con el Gobierno Federal para la construcción, operación y mantenimiento de la Universidad Politécnica de San Luis Potosí ubicada en San Luis Potosí.

Para administrar nuestro Fideicomiso, MIRA constituyó Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía dentro de MIRA enfocada en el sector inmobiliario en México.

Nuestro Administrador reunió un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano, incluyendo experiencia en la adquisición y financiamiento de una parte substancial de nuestro Portafolio Inicial. El consejo de administración de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de MIRA con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de MIRA y el cual está enfocado en ampliar la presencia de MIRA en México hacia el sector inmobiliario. Nuestro Administrador seguirá el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por MIRA en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con operaciones con partes relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de MIRA a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar inversiones nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México, y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tendremos acceso a la experiencia inmobiliaria y de inversión y administración de fondos más amplia de MIRA, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de MIRA y será presidido por Matthew Banks, actual Director Global de MIRA Real Estate, lo que nos da capacidad de acceder a la capacidades de MIRA y de Macquarie Group en el sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene de manera agregada más de 60 años de experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México. Además, el Director General y el Director de Operaciones Inmobiliarias de nuestro Administrador están familiarizados con la mayoría de las propiedades que componen nuestro Portafolio Inicial, habiendo participado en su adquisición o financiamiento estando en otras instituciones.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Nuestro Portafolio Inicial será adquirido por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales en términos que fueron convenidos en negociaciones en términos de mercado con afiliadas de GECREM y CPA, inversionistas inmobiliarios institucionales no relacionados con nosotros ni con MIRA. MIRA, incluyendo personas que servirán como ejecutivos de nuestro Administrador, negoció los términos de estas adquisiciones con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas, y llevó a cabo auditorías y evaluaciones independientes de valor y riesgos con el objetivo de identificar un portafolio de inversión inicial de alta calidad para nuestro Fideicomiso. Además, nuestro Administrador tendrá intereses alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir conjuntamente con sus afiliadas mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, en la Oferta Global, un monto igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por

Desempeño Neta) y el equivalente en pesos a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir, en caso de que así lo autorice la asamblea ordinaria de tenedores, los montos equivalentes a ciertas de sus comisiones netas en nuestros CBFIs, como se describe en “Administración- Inversión de nuestro Administrador o sus Afiliadas en nuestros CBFIs”.

Portafolio Industrial de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Esperamos que, al concluir nuestras operaciones de formación, nuestro Portafolio Inicial sea el segundo portafolio inmobiliario industrial más grande de México, basado en ABA. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México tales como Intermex, FINSA y CPA. Creemos que este Portafolio Inicial proporcionará a nuestros inversionistas exposición al creciente sector manufacturero en México y, debido a su escala y cantidad, será muy difícil de replicar para los competidores. También creemos que la escala del portafolio nos ofrecerá ventajas significativas, como un mayor poder de negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro Portafolio Inicial se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con propiedades ubicadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de México, y en el tamaño de las propiedades, siendo que ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendatario en lo individual representa más del 4.1% de renta anualizada total al 30 de septiembre de 2012. Creemos que esta diversidad mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular. Además, pretendemos diversificar nuestro portafolio aún más implementando una estrategia de crecimiento que incluya adquisiciones de oficinas y propiedades comerciales, así como propiedades industriales adicionales.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad. Nuestras propiedades se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales, dentro de las cuales se incluyen empresas como Delphi, Kellogg, Mitsubishi, FEMSA, Sony, VW, GE, Black & Decker, Pepsico, Grupo Herdez y Bimbo. Este tipo de arrendatarios (o sus tenedoras) tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de renta. Aproximadamente 74.4% de dichos arrendatarios, al 30 de septiembre de 2012, en términos de ABA, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otros sectores, tales como los sectores de distribución y logística, y, en consecuencia, mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios es diversificada en términos de la composición de arrendatarios, siendo que nuestros diez arrendatarios más importantes representan sólo el 23.1% del área total arrendada y 24.5% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.7% del área total arrendada o más del 4.1% de la renta anualizada total, al 30 de septiembre de 2012. Nuestro portafolio también brinda una exposición a un gran número de industrias en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Flujo de Efectivo Estable, Principalmente en Dólares, con Rendimiento Atractivo. La diversidad de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de propiedad, arrendatario e industria debe reducir el riesgo de volatilidad. Nuestro Portafolio Inicial tiene una tasa de ocupación de 91.1% en términos de ABA al 30 de septiembre de 2012. Nuestro Portafolio Inicial también tiene una fuerte tasa de retención de arrendatarios histórica, con renovaciones en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, respectivamente, basado en ABA de arrendamientos que vencen en los años aplicables, ya que los arrendatarios de propiedades industriales tienden a llevar a cabo mejoras con respecto a sus instalaciones de manufactura y, por ende, sus costos de reubicación son altos. Además, aproximadamente 93.0% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos durante los nueve meses concluidos al 30 de septiembre de 2012, están denominados en Dólares, y la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones

contractuales de aumento de renta, en la mayoría de los casos ligados a inflación con base en el índice aplicable a la moneda en la que esté denominada la renta. Por otra parte, nuestros flujos de efectivo proyectados fuertes y estables nos han permitido asegurar términos de financiamiento favorables, lo que ayuda a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Creemos que tendremos acceso a un constante flujo de oportunidades atractivas de adquisición en virtud del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de MIRA. Mientras una entidad de MIRA sea nuestro Administrador, nuestro Fideicomiso tendrá preferencia frente a otros fondos administrados por MIRA respecto a oportunidades de inversión generadas por MIRA que se encuentren dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión. También creemos que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios y propiedades individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y hemos iniciado conversaciones con varios posibles vendedores. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para nosotros.

Nuestras Estrategias

Nuestro objetivo de negocio es generar rendimientos atractivos para nuestros accionistas mediante la adquisición, arrendamiento y administración de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios en México. Tenemos intención de seguir las siguientes estrategias para lograr este objetivo:

Estrategias de Inversión

Nuestra estrategia de inversión inicial es el de establecer, mediante nuestras operaciones de formación, y administrar, un portafolio diversificado de gran escala de propiedades de alta calidad, estabilizadas y generadoras de ingresos dentro del sector inmobiliario industrial en México, y de ese modo generar rendimientos atractivos y estables a nuestros inversionistas. También tenemos intención de buscar crecimiento y diversificación mediante adquisiciones selectivas, ya sea como inversionista individual o como co-inversionista en los sectores inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en el país y que consiste principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Tenemos intención de enfocarnos primordialmente en mercados en México que creemos: (i) están densamente poblados, (ii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos para nuestros inversionistas, (iii) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (iv) que complementen nuestro Portafolio Inicial particularmente en relación con el sector industrial.

Hemos enfocado nuestras inversiones iniciales en propiedades industriales por las siguientes razones: (i) muchos mercados en el sector manufacturero del país se han estabilizado desde la crisis financiera global de 2008-2009, y creemos que las tasas de renta y ocupación continuarán mejorando; (ii) el sector manufacturero tiene bases sólidas, beneficiándose de la proximidad que tiene a mercados consumidores importantes y una amplia base de trabajadores calificados; y (iii) las propiedades industriales deben beneficiarse de la posición competitiva creciente del sector manufacturero de México en la economía global, que creemos atraerá arrendatarios de alta calidad incluyendo compañías multinacionales que buscan beneficiarse de las ventajas competitivas del país como exportador de bienes manufacturados así como capitalizar la demanda interna creciente de México.

Estrategias de Crecimiento

Nuestra estrategia de crecimiento consiste en un crecimiento externo mediante adquisiciones selectivas y en crecimiento interno mediante una administración proactiva de nuestros activos.

Tenemos intención de buscar crecimiento mediante adquisiciones selectivas de bienes inmuebles de alta calidad en México, cuando dichas oportunidades estén disponibles en términos que nosotros consideremos favorables y cumplan con nuestras restricciones de inversión. Hemos identificado una serie de oportunidades de adquisiciones iniciales y, en varios casos, hemos iniciado conversaciones con posibles vendedores. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador, así como las capacidades de originación y la red de contactos de MIRA para identificar y ejecutar oportunidades de adquisición. Buscaremos posicionar nuestro Fideicomiso como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias.

También buscaremos optimizar el valor y comportamiento general de las propiedades que conforman nuestro portafolio, incluyendo (i) mantener altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementar las tasas de ocupación mediante el arrendamiento de espacios vacantes a arrendatarios de alta calidad; (iii) controlar costos y gastos de operación; y (iv) mantener nuestras propiedades conforme a los más altos estándares. En relación con nuestro Portafolio Inicial, hemos contratado a las entidades que actualmente llevan a cabo las actividades diarias de administración de las propiedades para que sirvan de administradores, y así beneficiarnos de su extenso conocimiento de dichas propiedades. La tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial permanece debajo de los niveles previos a la crisis del 2008-2009, y creemos que las tasas de ocupación continuarán incrementándose ante la continua mejoría de las condiciones en México, incluyendo en particular en el sector manufacturero.

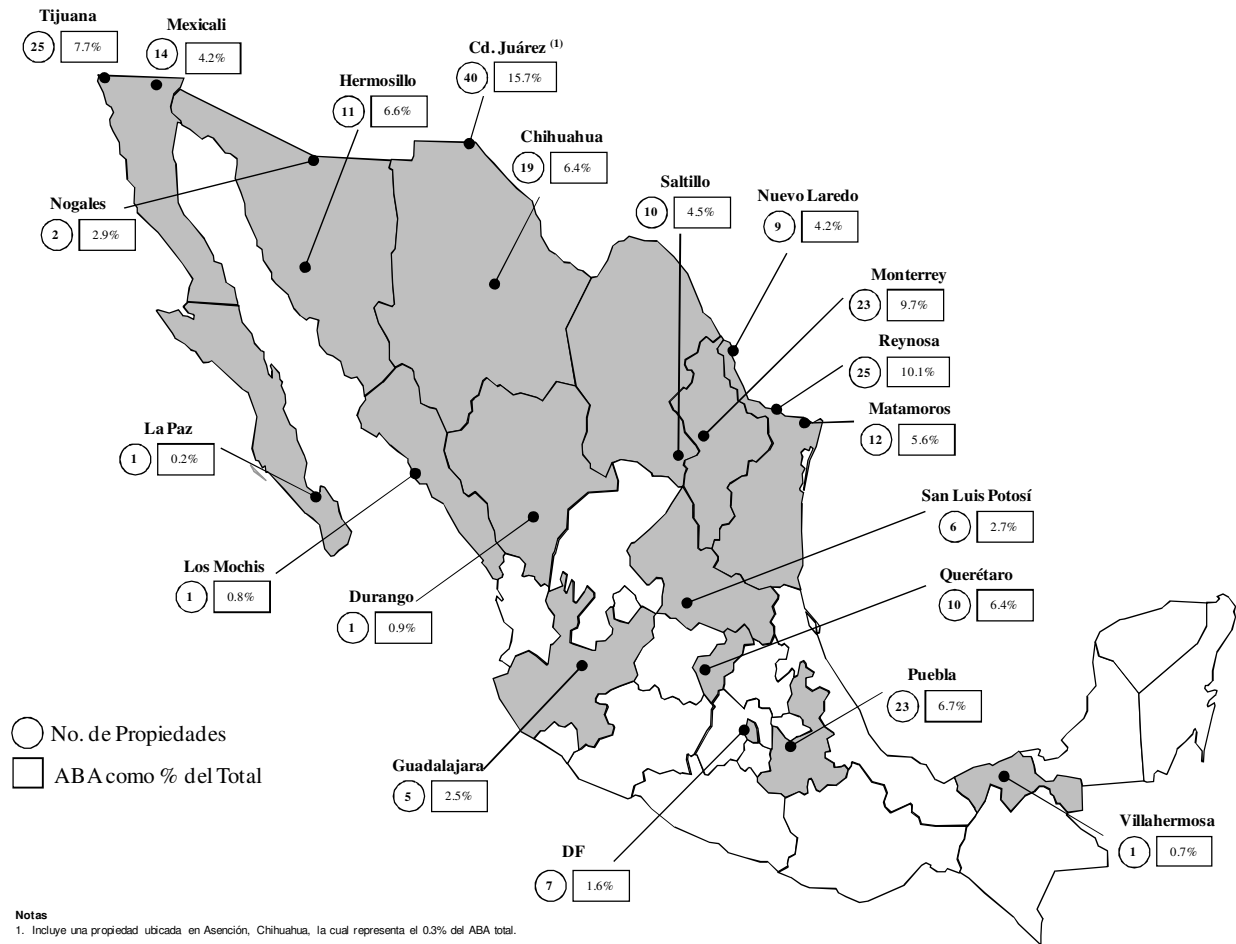
Estrategias de Financiamiento

Pretendemos buscar una estructura de capital conservadora. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas excepciones limitadas, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión no podrán incurrir deuda adicional en el futuro que cause que el índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestro Fideicomiso de Inversión respectivo sea menor a 1.2x, o el índice crédito valor de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión de manera agregada sea superior a 50% de manera, sin la aprobación de nuestro Comité Técnico (excluyendo de la decisión a miembros no independientes). Vea "Administración" y "Políticas Respecto a Ciertas Actividades". Como parte de nuestras operaciones de formación, nuestros Fideicomisos de Inversión han obtenido tres líneas de crédito garantizadas, y nuestro Fideicomiso ha contratado una línea de crédito de nueve meses garantizada para el pago del impuesto al valor agregado (IVA). Después de dar efecto a nuestros préstamos iniciales bajo estos créditos, y con base en las suposiciones descritas en la sección "Destino de los Recursos", tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión esperamos tener un saldo de principal insoluto total de aproximadamente EU\$814.7 millones de Dólares (\$10,484.8 millones de Pesos), consistente en aproximadamente EU\$744.7 millones de Dólares (\$9,583.9 millones de Pesos) bajo las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión (las cuales esperamos no requerirán pagos de principal durante los primeros tres años y, sujeto a ciertas condiciones, dos años adicionales), y de aproximadamente EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) bajo nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA (la cual tenemos la intención de pagar inmediatamente después de recibir el reembolso del IVA por parte de la autoridad fiscal correspondiente), y nuestros Fideicomisos de Inversión tendrán un monto adicional de principal disponible de aproximadamente EU\$166 millones de Dólares (\$2,124.8 millones de Pesos) para préstamos futuros, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Creemos que nuestros requerimientos de servicio de deuda por los próximos años derivados de nuestras operaciones de formación son conservadores considerando las expectativas de flujo de efectivo derivados del pago de rentas, aún en el caso de que la tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial se deteriore. Para una mayor descripción de los créditos en relación con nuestras Operaciones de Formación, véase "Nuestra Estructura y Operaciones de Formación".

Esperamos fondear nuestras adquisiciones futuras a través de la combinación de préstamos adicionales que cumplan con nuestras restricciones de endeudamiento y emisiones futuras de CBFIs. De ser posible, también evaluaremos oportunidades de emitir CBFIs adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro Fideicomiso. MIRA tiene experiencia significativa en la negociación y estructuración de acuerdos financieros apropiados, con el objetivo de reducir riesgos de tasas de interés y refinanciamiento, y brindando flexibilidad para futuras adquisiciones. Para una mayor descripción de nuestras restricciones de apalancamiento, véase “- Restricciones de Apalancamiento”.

Nuestras Propiedades

Las propiedades de nuestro Portafolio Inicial están localizadas en 21 ciudades en 15 estados de México. El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial.



La siguiente tabla muestra la distribución geográfica por ciudad de nuestras propiedades iniciales al 30 de septiembre de 2012.

Distribución de Propiedades por Ciudad

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)	% ABA	Renta Anualizada Total (millones de EU\$)	% Renta Anualizada Total	Renta Mensual Promedio por m² arrendado (EU\$)
Cd. Juárez.....	39	36	86%	4,138.0	384.4	15.4%	EU\$17.6	14.1%	EU\$4.46
Monterrey	23	29	91	2,607.8	242.3	9.7	12.8	10.3	4.82
Reynosa	25	28	91	2,728.4	253.5	10.1	11.9	9.5	4.27
Hermosillo	11	15	99	1,784.6	165.8	6.6	9.7	7.8	4.91
Tijuana.....	25	38	91	2,068.2	192.1	7.7	9.5	7.7	4.53
Puebla.....	23	54	99	1,791.4	166.4	6.7	9.3	7.5	4.70
Querétaro	10	17	100	1,726.9	160.4	6.4	8.0	6.4	4.13
Chihuahua	19	20	90	1,717.9	159.6	6.4	6.6	5.3	3.83
Saltillo.....	10	12	100	1,201.6	111.6	4.5	6.3	5.1	4.72
Nuevo Laredo	9	12	82	1,125.3	104.5	4.2	5.4	4.4	5.31
Matamoros.....	12	20	75	1,502.0	139.5	5.6	5.2	4.2	4.16
Nogales	2	3	80	785.5	73.0	2.9	4.1	3.3	5.91
Mexicali.....	14	16	82	1,125.8	104.6	4.2	4.1	3.3	3.93
San Luis Potosí.....	6	6	100	714.2	66.4	2.7	3.9	3.1	4.87
Guadalajara.....	5	7	100	670.5	62.3	2.5	3.7	3.0	5.00
D.F.....	7	13	100	433.2	40.2	1.6	2.4	2.0	5.06
Los Mochis.....	1	2	100	220.2	20.5	0.8	1.3	1.0	5.16
Villahermosa.....	1	2	100	192.6	17.9	0.7	1.0	0.8	4.79
Durango	1	1	100	233.9	21.7	0.9	1.0	0.8	3.69
La Paz.....	1	1	100	66.5	6.2	0.2	0.5	0.4	7.27
Asunción.....	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>100</u>	<u>81.6</u>	<u>7.6</u>	<u>0.3</u>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>	<u>2.51</u>
Total	245	333	91.1%	26,916	2,501	100%	EU\$124.6	100%	EU\$4.56

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro Portafolio Inicial con base en renta total anualizada al 30 de septiembre de 2012.

10 Propiedades Principales⁽¹⁾

Ciudad	Arrendatario	ABA (miles de ft²)	ABA (miles de m²)	% ABA	Renta Anualizada Total (millones de EU\$)	% de Renta Anualizada Total	Renta Mensual Promedio por m² arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento al 30 de septiembre de 2012 ⁽²⁾
Nogales.....	Belden Magna Structural	392.2	36.4	1.5%	EU\$ 3.0	2.4%	EU\$6.96	10.5
Hermosillo	Systems Kellogg de México	565.0	52.5	2.1	3.0	2.4	4.72	4.3
Querétaro	Springs Global US	852.5	79.2	3.2	2.8	2.3	2.96	7.1
Reynosa	IACNA	563.5	52.4	2.1	2.6	2.1	4.22	2.2
Hermosillo	Teleflex	423.5	39.3	1.6	2.5	2.0	5.38	2.7
Nuevo Laredo .	Mitsubishi Power	205.9	19.1	0.8	1.8	1.4	7.76	2.3
Ciudad Juárez .	Systems Dana Holdings	358.4	33.3	1.3	1.7	1.3	4.39	6.3
Monterrey	México GE Medical Information	318.2	29.6	1.2	1.6	1.3	4.59	10.1
Ciudad Juárez .	Technologies SAS Atosystemtechnik Verwaltung and	238.5	22.2	0.9	1.5	1.2	5.64	7.7
Puebla		<u>223.2</u>	<u>20.7</u>	<u>0.8</u>	<u>1.3</u>	<u>1.1</u>	<u>5.41</u>	<u>2.9</u>

Peguform
GmbH

Total 4,141 385 15.4% EU\$21.9 17.6% EU\$4.77 5.6

(1) Principales arrendatarios con base en la renta anualizada total. Las medidas de los arrendatarios fueron sumadas para los arrendatarios con múltiples arrendamientos

(2) Promedio ponderado basado en área bruta arrendada.

La siguiente tabla muestra información relativa a los diez arrendatarios principales de nuestro Portafolio Inicial, con base en renta total anualizada al 30 de septiembre de 2012.

10 Arrendatarios Principales ⁽¹⁾

Arrendatario / Empresa Matriz	Industria	Área Arrendada a Total (miles de ft ²)	Área Arrendada a Total (miles de m ²)	% Área Arrendada a Total	Renta Anualizada a Total (millones de EU\$)	% Renta Anualizada a Total	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento al 30 de septiembre de 2012 ⁽²⁾
IACNA Mexico (IACNA)	Automotriz	912.2	84.7	3.7%	EU\$5.1	4.1%	EU\$5.03	1.7
Steeringmex / Alambrados y Circuitos Eléctricos (Delphi)	Automotriz	690.1	64.1	2.8	4.1	3.3	5.30	2.4
Elektra del Milenio (Grupo Elektra)	Logistical	529.3	49.2	2.2	3.3	2.6	5.55	7.0
Belden de Sonora (Belden)	Electronica	392.2	36.4	1.6	3.0	2.4	6.96	10.5
Sonora Forming (Magna Structural Systems)	Automotriz	565.0	52.5	2.3	3.0	2.4	4.72	4.3
Kellogg de México (Kellogg)	Alimentos y Bebidas	852.5	79.2	3.5	2.8	2.3	2.96	7.1
Springs Home Textiles Reynosa (Springs Global US)	Logística	563.5	52.4	2.3	2.6	2.1	4.22	2.2
Vientek Mexico (Mitsubishi)	Eléctrica	464.1	43.1	1.9	2.4	1.9	4.60	6.3
Teleflex Medical de Mexico	Médica	277.3	25.8	1.1	2.3	1.8	7.29	2.0
Black & Decker HHI Mexico (Black & Decker)	Bienes de Consumo	<u>427.8</u>	<u>39.7</u>	<u>1.7</u>	<u>1.9</u>	<u>1.5</u>	<u>4.01</u>	<u>1.6</u>
Total		5,674	527	23.1%	EU\$30.5	24.5%	EU\$4.82	4.4

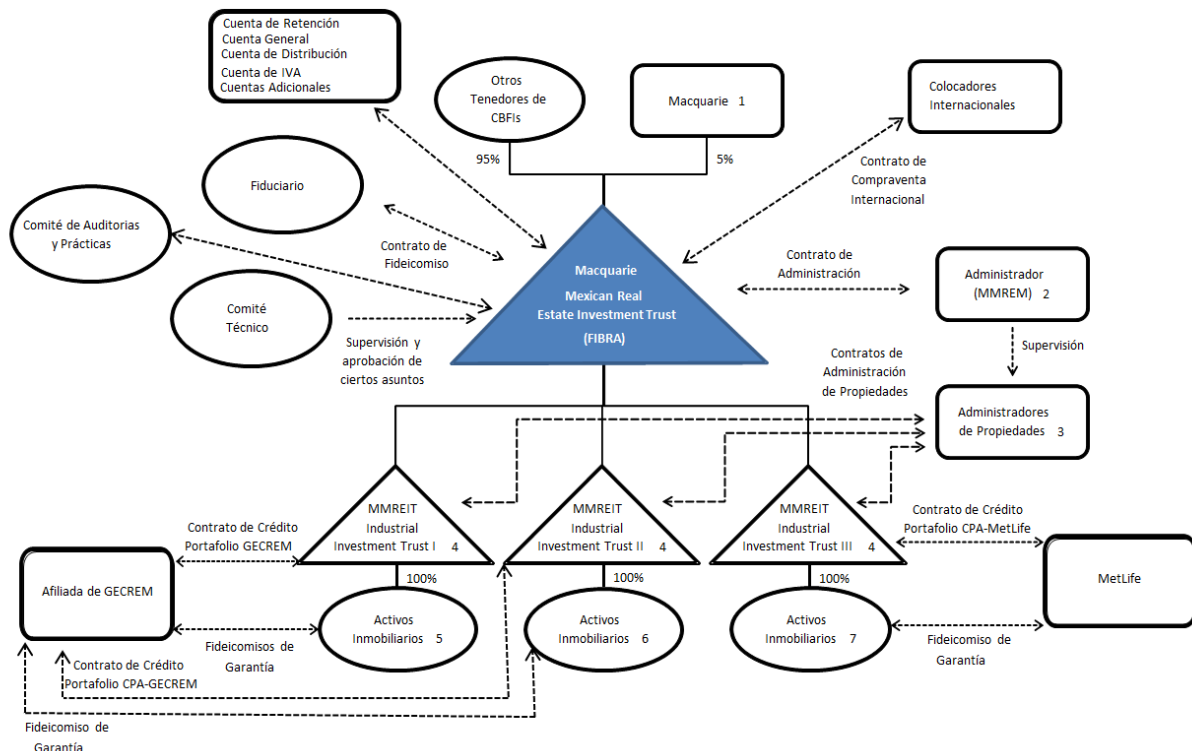
(1) Propiedades principales con base en la renta anualizada total.

(2) Promedio ponderado con base en ABA

La información contenida en las tablas anteriores puede diferir de las propiedades realmente adquiridas al amparo de nuestras operaciones de formación si, debido a que ciertos eventos ocurran o ciertas condiciones no se cumplan, elegimos no adquirir ciertas de las propiedades sujetas a los contratos de compraventa. Véase "Nuestra Estructura y Operaciones de Formación".

Nuestra Estructura y Operaciones de Formación

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable el 14 de noviembre de 2012. Al concluir la Oferta Global, se consumará la adquisición por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de dos portafolios que consisten en un total de 245 propiedades industriales localizadas en México, mismas que estarán financiadas con recursos provenientes de la Oferta Global, los créditos obtenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión al amparo de tres líneas de crédito garantizadas, y nuestro préstamo al amparo de un crédito de nueve meses garantizado para el pago de IVA que será otorgado por Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group. Las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Inicial serán propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, respecto de los cuales nuestro Fideicomiso será titular de todos los certificados fiduciarios emitidos por los mismos con derechos económicos y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas, serán afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al consumarse la Oferta Global y nuestras operaciones de formación descritas más adelante, nuestro Fideicomiso tendrá la siguiente estructura:



(1) Al completarse la Oferta Global, nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, será tenedor de CBFIs (a) por un monto igual a lo que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta), o un monto máximo invertido en Pesos equivalente a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), y (b) por un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Para una descripción del Bono de Fundador, véase "Administración - Contrato de Administración - Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño de Administración y Bono de Fundador"

(2) Nuestro Administrador será Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de MIRA.

(3) Nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales han celebrado contratos de administración de propiedades con (a) Intramerica, empresa afiliada de GECREM, la cual será nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que serán adquiridas de afiliadas de GECREM; y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA, la cual será nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que serán adquiridas de afiliadas de CPA.

(4) Nuestros Activos Inmobiliarios formarán parte de nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales, al término de las operaciones de formación, calificarán como fideicomisos con ingresos pasivos para efectos del impuesto sobre la renta. Inicialmente, mantendremos todos nuestros activos a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, que consistirán en (i) MMREIT Industrial Trust I; (ii) MMREIT Industrial Trust II; y (iii) MMREIT Industrial Trust III. Nuestros certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales serán dados en prenda para garantizar nuestro Crédito de IVA.

(5) Portafolio de 156 propiedades que será adquirido de afiliadas de GECREM como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, formarán parte de uno o más fideicomisos de garantía con una afiliada de GECREM como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de GECREM.

(6) Portafolio de 50 propiedades que será adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de GECREM como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, formarán parte de un fideicomiso de garantía con la afiliada de GECREM como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de GECREM.

(7) Portafolio de 39 propiedades que será adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de MetLife como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, formarán parte de un fideicomiso de garantía con dicha afiliada de MetLife como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de MetLife.

Operaciones de Formación

Al completarse la Oferta Global, nuestras operaciones de formación se consumarán como se describe más adelante. Como parte de nuestras operaciones de formación, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales completarán las siguientes adquisiciones por un precio de compra total de EU\$1,459 millones de Dólares (\$18,776.6 millones de Pesos) (cuyo monto incluye un pago contingente de hasta aproximadamente EU\$30 millones de Dólares (\$386.1 millones de Pesos) pagadero a afiliadas de GECREM) sujeto a ajustes y contingencias en el precio:

- de afiliadas de GECREM un portafolio compuesto de 156 propiedades industriales (el “Portafolio GECREM”) con un total de aproximadamente 1.5 millones de metros cuadrados de ABA; y
- de afiliadas de CPA un portafolio compuesto de 89 propiedades industriales (el “Portafolio CPA”) con un total de aproximadamente 1.0 millones de metros cuadrados de ABA.

Además del capital obtenido de la Oferta Global, y con base en los supuestos descritos en “Destino de los Recursos”, estas adquisiciones estarán financiadas mediante los siguientes préstamos obtenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión:

- aproximadamente EU\$451.7 millones de Dólares (\$5,813.2 millones de Pesos) bajo una línea de crédito garantizada de hasta aproximadamente EU\$556.5 millones de Dólares (\$7,161.9 millones de Pesos) con GECREM (el “Crédito GECREM”), el cual se usará para adquirir el Portafolio GECREM y para pagar ciertos impuestos (incluyendo una porción del impuesto al valor agregado (IVA) para todas las propiedades a ser adquiridas) y costos de la operación;
- aproximadamente EU\$110.5 millones de Dólares (\$1,422.1 millones de Pesos) bajo una línea de crédito garantizada de hasta aproximadamente EU\$178.0 millones de Dólares (\$2,290.8 millones de Pesos) con GECREM (el “Crédito CPA-GECREM”), el cual se usará para adquirir 50 propiedades del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos y costos de la operación; y
- aproximadamente EU\$182.5 millones de Dólares (2,348.7 millones de Pesos) bajo una línea de crédito garantizada de hasta aproximadamente EU\$182.5 millones de Dólares (\$2,348.7 millones de Pesos) con una afiliada de MetLife (el “Crédito CPA-MetLife”), el cual se usará para adquirir 39 propiedades del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos y costos de la operación.

Además, contrataremos el Crédito de IVA por hasta EU\$70 millones Dólares (\$900.9 millones de Pesos) otorgado por Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, el cual será contribuido

a nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales para financiar todo o parte del precio de compra relacionado con las adquisiciones del Portafolio GECREM y del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos relacionados (incluyendo el IVA) y costos de la operación. Tenemos intención de repagar este crédito inmediatamente después de recibir el reembolso esperado del IVA pagado en relación con dichas adquisiciones. Esperamos pagar el remanente de este IVA utilizando los recursos recibidos del Fideicomiso de Inversión respectivo bajo el Crédito GECREM.

Para una descripción de los financiamientos antes descritos, ver la sección “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Características Generales de nuestros Contratos de Crédito”.

De conformidad con los Contratos de Compraventa en relación con nuestras operaciones de formación, podemos elegir excluir ciertas de las propiedades sujetas a dichos contratos si se determina que cualquiera de dichas propiedades al momento de la adquisición están (i) sujetas a ciertos siniestros o condenas; (ii) involucradas en litigios significativos en relación con sus arrendamientos; (iii) sujetas a cualesquier derechos del tanto o de preferencia otorgados a terceras personas que no hayan expirado o no hayan sido renunciados. En consecuencia, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales podrían no adquirir todas las propiedades contempladas en el presente prospecto y, consecuentemente, la información contenida en este prospecto en relación con las propiedades que están contempladas para ser adquiridas, incluyendo la información con respecto a los arrendamientos y los arrendatarios, puede diferir de las propiedades que realmente se adquieran al amparo de nuestras operaciones de formación. En caso de que nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquieran una cantidad menor al total de las propiedades sujetas a los contratos de compraventa, los respectivos precios de compra descritos en este prospecto se reducirían con base a los ingresos por concepto de rentas de las propiedades no adquiridas y, en ese caso, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales podrán solicitar desembolsos en montos menores a las cantidades reflejadas en este prospecto al amparo de sus respectivos contratos de crédito.

Nuestro Portafolio Inicial será adquirido por nuestros tres Fideicomisos de Inversión Iniciales, de la siguiente manera: (i) MMREIT Industrial Trust I adquirirá el Portafolio GECREM; (ii) MMREIT Industrial Trust II adquirirá una parte del Portafolio CPA a ser financiada bajo el crédito CPA-GECREM; y (iii) MMREIT Industrial Trust III adquirirá la parte del Portafolio CPA a ser financiada bajo el crédito CPA-MetLife. Cada uno de los Fideicomisos de Inversión emitirá certificados fiduciarios, que serán adquiridos por nuestro Fideicomiso con los recursos de la Oferta Global, y cada uno de los Fideicomisos de Inversión utilizará los recursos derivados de nuestra compra de sus certificados fiduciarios y de los préstamos derivados de cada una de las líneas de crédito para comprar las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial como parte de nuestras operaciones de formación. Seremos el único propietario de los certificados fiduciarios a ser emitidos por cada uno de nuestros Fideicomisos de Inversión, y por lo tanto ejerceremos la propiedad total y el control de los mismos (sujeto a la prenda en favor de Macquarie Bank Limited conforme a nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA). Nuestros Fideicomisos de Inversión han celebrado los contratos de compraventa respectivos para la adquisición de nuestro Portafolio Inicial y han celebrado los contratos de crédito respectivos con afiliadas de GECREM y MetLife. Las propiedades a ser adquiridas por nuestros Fideicomisos de Inversión, y que componen nuestro Portafolio Inicial estarán afectas a fideicomisos de garantía con las afiliadas de GECREM y MetLife, como fideicomisarios en primer lugar de conformidad con los contratos de financiamiento respectivos.

Para una explicación descriptiva y esquemática de nuestras operaciones de formación que identifique cronológicamente cada uno de los pasos a seguir durante el proceso de la operación, véase la sección “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Secuencia y Procedimiento de Cierre y Aplicación de Fondos”, incluyendo la descripción esquemática en “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Esquema Gráfico de los Pasos a Seguir para el Cierre de la Operación” y “Estructura una vez concluidas las Operaciones de Formación”.

Administrador

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador será Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía de MIRA, quien, sujeto a decisiones que requieren de la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs o de nuestro Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, será responsable de la administración y decisiones de nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, Distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, operaciones entre partes relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetas a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual estará compuesto de un máximo de 21 miembros de los cuales al menos el 25% deberán ser miembros independientes; o (ii) los tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable. Según se describe de manera más detallada en el apartado “Administración – Contrato de Administración – Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y Bono de Fundador”, pagaremos a nuestro Administrador o a una o más de sus afiliadas, las siguientes comisiones:

Comisión de Administración Base

Pagaremos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses, con el primer pago hecho cuando se consume la Oferta Global.

El primer pago de Comisión de Administración Base se hará en la fecha de liquidación de la Oferta Global, misma que será pagada por adelantado a los servicios de nuestro Administrador por el periodo desde la liquidación de la Oferta Global hasta el 31 de marzo de 2013. Excepto por la primera y la última fecha de cálculo, 31 de marzo y 30 de septiembre serán las fechas de cálculo para la Comisión de Administración Base. Para efectos de calcular la Comisión de Administración Base en fecha de conclusión de la Oferta Global, nuestra capitalización de mercado será calculada como el monto de los recursos de la emisión agregados (incluyendo cualquier ejercicio de la opción de sobreasignación). Nuestro Administrador no estará obligado a reinvertir su Comisión de Administración Base Neta en nuestros CBFIs, pero podrá hacerlo cuando así lo autorice la asamblea ordinaria de tenedores, y podremos emitir CBFIs adicionales para este propósito.

Comisión por Desempeño

Pagaremos a nuestro Administrador una comisión por desempeño, pagadera cada dos años y calculada con base en lo siguiente:

- (A) (i) nuestra capitalización de mercado (antes de emisiones y recompras de nuestros CBFIs y antes de distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs), más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);
- (B) multiplicado por 10.0%
- (C) menos cualesquier comisiones por desempeño pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de la Oferta Global, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, y sujeto a la aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFIs emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFIs por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño Netas que reciban a partir de dichos primeros diez años, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo y por escrito de la asamblea ordinaria de tenedores. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

Bono de Fundador

Pagaremos al Administrador o una o más de sus afiliadas un Bono de Fundador, pagadero al cierre de nuestras operaciones de formación, igual al 1.5% del precio agregado de adquisición del Portafolio Inicial (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias o cantidades contingentes, ya sea que se hayan pagado o no) más otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con las adquisiciones, aplicable sólo a la adquisición de nuestro Portafolio Inicial y no a adquisiciones subsecuentes. Como parte de la Oferta Global, nuestro Administrador conjuntamente con sus afiliadas deberá adquirir CBFIs por un monto equivalente al Bono de Fundador Neto, que deberá mantener por un periodo mínimo de tres años siguientes a la consumación de la Oferta Global.

Capitalización de Mercado

Para efectos de la determinación del Bono de Fundador y de las comisiones que se pagarán al Administrador, la capitalización de mercado se calculará de la siguiente manera (i) en la fecha de consumación de la Oferta Global, la capitalización de mercado será de un monto equivalente al precio de emisión de la totalidad de los CBFIs en circulación al cierre de negociación en la BMV en la fecha de liquidación (incluyendo cualesquier CBFIs emitidos y efectivamente colocados en cualquier momento como resultado del ejercicio de la opción de sobreasignación relacionada con la Emisión Inicial), y (ii) en cualquier fecha distinta a la fecha de consumación de la Oferta Global, la capitalización de mercado será igual al resultado de multiplicar (a) el precio de cierre promedio por CBFIs durante los últimos 60 días de negociación hasta e incluyendo la fecha en que se realice el cálculo, por (b) el número total de CBFIs en circulación en ese momento.

Comisiones en caso de Renuncia y Remoción sin Causa

Si nuestro Administrador renuncia en virtud de que el registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV son cancelados de conformidad con lo establecido en nuestro Contrato de Administración, o bien si nuestro Administrador es removido sin causa por nuestra asamblea de tenedores, entonces (i) nuestro Administrador tendrá derecho a percibir todas las Comisiones de Administración Base y las Comisiones por Desempeño devengadas hasta e incluyendo la fecha efectiva de renuncia o remoción, según sea el caso, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles, y (ii) por un periodo de 10 años a partir de la fecha efectiva de dicha renuncia o remoción (según sea el caso) (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador que haya renunciado o que haya sido removido actuará como nuestro asesor respecto de ciertos asuntos materiales especificados en nuestro Contrato de Administración, sin discreción de inversión u operacional con respecto a nuestro Fideicomiso. En dicho caso, nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha efectiva de dicha renuncia o remoción y durante el tiempo en el que el Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño tomadas en su conjunto y, si nuestro Fideicomiso termina antes de que expire el periodo de 10 años

mencionado anteriormente, el Administrador, en su carácter de asesor, también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron enajenadas a su valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso, y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Para una mayor descripción de las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, así como un ejemplo numérico de las mismas, véase la sección “Administración – Contrato de Administración”.

Nuestro Administrador podrá renunciar o podrá ser removido y sustituido por los tenedores de nuestros CBFIs con o sin causa, según se describe en “Administración – Contrato de Administración - Término, Remoción del Administrador, Honorarios por Asesoría”.

Nuestro Administrador invertirá y mantendrá, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo que sea Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de nuestros CBFIs en circulación equivalente al 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto de inversión máximo por el equivalente en Pesos de EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto; en el entendido, que cualesquier CBFIs de los que nuestro Administrador o sus afiliadas sean titulares en relación con la reinversión por parte de nuestro Administrador o de sus afiliadas de montos equivalentes a la Comisión por Desempeño Neta no forman parte de esta obligación. Ver “Administración – Contrato de Administración – Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y Bono de Fundador”.

Administración de Propiedades

La administración diaria de las propiedades que componen nuestro Portafolio Inicial la llevarán a cabo inicialmente administradores de propiedades que serán contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y supervisados por nuestro Administrador y Comité Técnico. Para estos efectos, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales han celebrado contratos de administración de propiedad con (a) Intramerica Industrial, una afiliada de GECREM, que esperamos sea nuestro administrador de propiedades por un periodo de hasta dos años respecto de las propiedades que se adquieran de afiliadas de GECREM; y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA, que esperamos sea nuestro administrador de propiedades por un periodo de un año respecto de las propiedades que se adquieran de afiliadas de CPA. Para una mayor descripción de los administradores de nuestras propiedades, ver el apartado “Negocio y Propiedades – Administración de Propiedades - Información Respecto a los Administradores de Nuestras Propiedades.” Afiliadas de Intramerica Industrial y CPA (junto con sus afiliadas) han venido llevando a cabo la administración diaria de las propiedades previa a nuestras operaciones de formación, por lo que creemos que están bien posicionadas para administrar nuestras propiedades iniciales de forma interina. En el largo plazo, nuestro Administrador buscará evaluar las potenciales oportunidades para crear o adquirir, mediante la adquisición, co-inversión o de otro modo, una plataforma de administración de propiedades y arrendamiento para que administre nuestras propiedades en el futuro. Para mayor información, ver “Negocio y Propiedades – Administración de Propiedades”.

Estatus de FIBRA

Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación calificaremos como una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. El Portafolio Inicial en el que invertiremos será propiedad de

nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, los cuales, una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificarán como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, nuestro Fideicomiso deberá distribuir entre los tenedores de CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal neto. En términos generales, las distribuciones realizadas por una FIBRA están sujetas a impuesto sobre la renta a una tasa del 28%, el cual es retenido por la FIBRA o el intermediario financiero a través del cual se mantienen los certificados, y es acreditable por sus beneficiarios; sin embargo, ciertos beneficiarios, como las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (SIEFORES) y los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros inscritos como tales ante las autoridades fiscales mexicanas, no están sujetos a este impuesto y tienen derecho a recibir el resultado fiscal neto distribuido en términos brutos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con el consentimiento previo de la asamblea extraordinaria de tenedores, podremos modificar nuestro estatus fiscal y el de nuestros Fideicomisos de Inversión, incluyendo cambios tendientes a calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso con ingresos pasivos y a nuestros Fideicomisos de Inversión como FIBRAS para efectos de la legislación en materia de impuesto sobre la renta. Si la asamblea extraordinaria de tenedores autorizara estos cambios, nuestros activos inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente por nuestros Fideicomisos de Inversión, y nuestros Fideicomisos de Inversión tendrían que satisfacer los mismos requisitos de FIBRA que actualmente le resultan aplicables a nuestro Fideicomiso para calificar como FIBRA. Creemos que estos cambios pueden brindarle a nuestro Fideicomiso más flexibilidad para realizar, estructurar y mantener nuestras inversiones y no esperamos que, de adoptarse, este cambio de estatus fiscal tenga un efecto adverso en el tratamiento fiscal aplicable a los tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que la asamblea extraordinaria de tenedores modifique el propósito de nuestro Fideicomiso para que deje de calificar como una FIBRA y al mismo tiempo que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAS al amparo de lo previsto por la regla miscelánea I.3.1.11 y de la confirmación de criterio emitida por las autoridades fiscales correspondientes para clarificar el tratamiento fiscal una vez que se haya adoptado este cambio no tendrá un efecto fiscal adverso para los tenedores de nuestros CBFIs, pues éstos tendrán exactamente el mismo tratamiento fiscal que tendrían si fueran inversionistas directos en un fideicomiso que califica como FIBRA, tanto desde el punto de vista de las Distribuciones efectuadas a dichos tenedores como de la ganancia que obtengan los mismos derivado de la enajenación de los certificados fiduciarios respectivos en los mercados bursátiles.

Para mayor información, véase “Regulación de las FIBRAS” y “Régimen Fiscal e Impuestos”

Política de Distribución

Somos un fideicomiso de reciente creación que no ha comenzado a operar, y como resultado, no hemos hecho ninguna distribución a la fecha de este prospecto. De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la política de distribución que adopte nuestro Comité Técnico, la cual deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR. Cualquier cambio a nuestra política de distribución que no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR deberá ser aprobado por la asamblea de tenedores. Actualmente esperamos distribuir una cantidad equivalente a 100% de nuestro efectivo disponible para distribución. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Sujeto a nuestra política de distribución, las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones serán a discreción de nuestro Administrador y dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, nuestro cumplimiento con los requisitos aplicables a FIBRAS, y

aquellos otros factores que a su discreción determine nuestro Administrador. No podemos asegurar que nuestra política de Distribuciones no cambiará en el futuro. Ver “Política de Distribución.”

Información Corporativa

Nuestra oficina principal se encuentra ubicada en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., 11000. Nuestro número telefónico es +52 55 91 78 77 00. Nuestra página en internet es www.macquarie.com/MMREIT. La información contenida en nuestro sitio web no es parte de ni se incorpora por referencia en este prospecto.

LA OFERTA

La siguiente sección es un breve resumen de la Oferta Global. Para una descripción más completa de los CBFIs, vea "Descripción de nuestros CBFIs."

Emisora	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso No. F/1622 (en español conocido como "FIBRAMM" y en inglés como "MMREIT")
Fideicomitente y Administrador	Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
Clave de Pizarra.....	"FIBRAMQ 12"
Tipo de Valor	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Tipo de Oferta.....	Oferta primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos y otros mercados.

La Oferta en México se realizará a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizará en Estados Unidos conforme a la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores, y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores y conforme a la legislación aplicable en los mercados correspondientes.

El número de CBFIs ofrecidos en la Oferta Global (incluyendo los CBFIs emitidos de conformidad con las opciones de sobreasignación) pueden ser reasignados entre la Oferta Internacional y la Oferta en México, dependiendo de la demanda y otros factores en el mercado mexicano y en los mercados internacionales. El cierre de la Oferta Internacional y de la Oferta en México está condicionado uno al otro.

Monto Total de la Oferta Global.....	\$14,715,860,000.00 (catorce mil setecientos quince millones ochocientos sesenta mil Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación y \$12,796,400,000.00 (doce mil setecientos noventa y seis millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México.....	\$4,730,090,800.00 (cuatro mil setecientos treinta millones noventa mil ochocientos Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación y \$4,113,122,425.00 (cuatro mil ciento trece millones ciento veintidós mil cuatrocientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Monto Total de la Oferta Internacional.	\$9,985,769,200.00 (nueve mil novecientos ochenta y cinco millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos Pesos 00/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación y \$8,683,277,575.00 (ocho mil seiscientos ochenta y tres millones

	doscientos setenta y siete mil quinientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Ofrecidos en la Oferta Global.....	588,634,400 (quinientos ochenta y ocho millones seiscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación y 511,856,000 (quinientos once millones ochocientos cincuenta y seis mil) CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Ofrecidos en la Oferta en México.....	189,203,632 (ciento ochenta y nueve millones doscientos tres mil seiscientos treinta y dos) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación y 164,524,897 (ciento sesenta y cuatro millones quinientos veinticuatro mil ochocientos noventa y siete) CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Ofrecidos en la Oferta Internacional.....	399,430,768 (trescientos noventa y nueve millones cuatrocientos treinta mil setecientos sesenta y ocho) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación, y 347,331,103 (trescientos cuarenta y siete millones trescientos treinta y un mil ciento tres) CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación.
Precio de Colocación por CBFi.....	25.0 (veinticinco Pesos 00/100 M.N.) por CBFi.
Bases para Determinar el Precio de Colocación.....	Las bases para la determinación del Precio de Colocación incluyen entre otras cosas (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación de utilidades y flujo de los inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial, (iii) los múltiplos de operaciones que podrían considerarse como comparables (que coticen en la BMV o en otros países), (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global, (v) la valuación del Portafolio Inicial realizado por un valuador independiente, y (vi) todos los gastos relacionados con la conformación de dicho portafolio.
Denominación.....	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Recursos Netos de la Oferta Global.....	\$13,570,794,720.94 (trece mil quinientos setenta millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos veinte Pesos 94/100 M.N.), incluyendo la opción de sobreasignación, y \$11,665,313,274.33 (once mil seiscientos sesenta y cinco millones trescientos trece mil doscientos setenta y cuatro Pesos 33/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Recursos Netos de la Oferta en México.	\$4,349,177,528.61 (cuatro mil trescientos cuarenta y nueve millones ciento setenta y siete mil quinientos veintiocho Pesos 61/100 M.N.) incluyendo la opción de sobreasignación, y \$3,749,559,386.81 (tres mil setecientos cuarenta y nueve millones quinientos cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y seis Pesos 81/100 M.N.), sin considerar la opción de sobreasignación.
Recursos Netos de la Oferta	\$9,181,617,192.33 (nueve mil ciento ochenta y un millones

Internacional.....	seiscientos diecisiete mil ciento noventa y dos pesos Pesos 33/100 M.N.) incluyendo la opción de sobreasignación, y \$7,915,753,887.52 (siete mil novecientos quince millones setecientos cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y siete Pesos 52/100 M.N.) sin considerar la opción de sobreasignación.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	11 de diciembre de 2012.
Fecha de la Oferta.....	13 de diciembre de 2012.
Fecha de Cierre de Libro	13 de diciembre de 2012.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos	13 de diciembre de 2012.
Fecha de Registro en la BMV	14 de diciembre de 2012.
Fecha de Liquidación	19 de diciembre de 2012.
Valor Nominal	Sin expresión de valor nominal.
Amortización	Los CBFIs no son amortizables.
Reasignaciones.....	El número de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada oferta integrante de la Oferta Global, está sujeta a reasignación por parte de los Intermediarios Colocadores.
Opciones de Sobreasignación.....	Hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de adquirir hasta un monto adicional de 24,678,735 (veinticuatro millones seiscientos setenta y ocho mil setecientos treinta y cinco) CBFIs y a los Intermediarios Colocadores en México una opción de adquirir hasta un monto adicional de 52,099,655 (cincuenta y dos millones noventa y nueve mil seiscientos cincuenta y cinco) CBFIs, en cada caso, por un periodo de 30 días contados a partir de la fecha de registro en la BMV, al precio de colocación, menos el descuento por intermediación, para cubrir las sobre asignaciones, en su caso. Las opciones de sobreasignación otorgadas a los Intermediarios Internacionales y a los Intermediarios Colocadores en México sólo podrán ser ejercidas con independencia una de otra, pero se espera que se ejerciten de manera coordinada.
CBFIs en Circulación después de la Oferta Global	588,634,400 (quinientos ochenta y ocho millones seiscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos) CBFIs, incluyendo la opción de sobreasignación y 511,856,000 (quinientos once millones ochocientos cincuenta y seis mil) CBFIs, sin considerar la

opción de sobreasignación.

Restricciones de Venta

Nuestro Fideicomiso no podrá, sin el previo consentimiento de las mayoría de los Intermediarios Internacionales, por un periodo de 180 días a partir de la fecha del prospecto, directa o indirectamente (i) ofrecer, dar en prenda, vender, pactar en vender, vender cualquier opción o pactar en comprar, comprar cualquier opción o pactar en vender, otorgar cualquier opción, derecho, o futuro para la venta de, o de cualquier otra forma, disponer o transferir cualesquier CBFIs o cualesquier valores convertibles en o intercambiables o ejercibles por CBFIs, o (ii) celebrar cualquier swap o cualquier otro contrato o cualquier otra operación que transfiera, en todo o en parte, directa o indirectamente, las consecuencias económicas de la titularidad de dichos valores, ya sea que cualquier swap u operación descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores deba liquidarse mediante la entrega de CBFIs u otros valores, en efectivo o de cualquier otra forma. Lo anterior no será aplicable a (a) la emisión de CBFIs a ser vendidos en la Oferta Global; y (b) la emisión de CBFIs como contraprestación por cualesquier adquisiciones de o inversiones en, o para financiar cualesquier adquisiciones de o inversiones en, Activos Inmobiliarios en México (incluyendo cualesquier costos o impuestos relacionados con los mismos), ya sea mediante compra o de cualquier otra forma, no podrá exceder, del 10% del total de CBFIs en circulación al momento de dicha emisión

Nuestro Administrador, los consejeros y funcionarios de nuestro Administrador y los miembros de nuestro Comité Técnico han acordado, sujeto a ciertas excepciones, no ofrecer, dar en prenda, vender, pactar en vender, vender cualquier opción o pactar en comprar, comprar cualquier opción o pactar en vender, otorgar cualquier opción, derecho, o futuro para la venta de, o de cualquier otra forma, disponer o transferir cualesquier CBFIs o cualesquier valores convertibles en o intercambiables o ejercibles por CBFIs, ya sea que sean propiedad de o se adquieran en un futuro o con respecto a los cuales nosotros, nuestro Administrador y sus consejeros, y funcionarios ejecutivos y los miembros de nuestro Comité Técnico tenga o adquiriera en un futuro la facultad de disposición (incluyendo cualesquier CBFIs adquiridos por nuestro Administrador o sus afiliadas en relación con la inversión del monto equivalente al Bono de Fundador Neto por el Administrador y sus afiliadas) o de celebrar un swap o cualquier otro contrato u operación que transfiera, en todo o en parte, directa o indirectamente, las consecuencias económicas de la titularidad de los CBFIs o de otros valores, en efectivo o de cualquier otra forma, en cada caso sin el consentimiento de los compradores iniciales. Lo anterior no será aplicable a ciertas excepciones habituales a donaciones de buena fe, transmisiones a familiares, transmisiones posteriores a la muerte y transmisiones a afiliadas; en el entendido, que en caso de

cualquiera transmisión o distribución de conformidad con lo dichas excepciones, cualquier transmisión u operación, no deberá causar, en términos de cualquier ley, regla u ordenamiento aplicable (o norma o regulación de una bolsa de valores, incluyendo sin limitación la BMV), la necesidad de publicar un evento relevante con respecto a las mismas, ni deberá publicarse voluntariamente un evento relevante; en el entendido, además, que en caso de cualquier transmisión o Distribución hecha de conformidad con dichas excepciones, cada adquirente deberá celebrar con los compradores iniciales un contrato de restricción de venta en el que se acuerden las restricciones de venta mencionadas anteriormente.

Además, nuestro Administrador está obligado a invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, siempre y cuando sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un monto de nuestros CBFIs igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta) y el equivalente en pesos a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración del Contrato de Administración, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Véase “Administración”.

Durante los primeros diez años siguientes al término de la Oferta Global, nuestro Administrador junto con sus afiliadas también estarán obligados, sujeto a la aprobación previa de la asamblea ordinaria de tenedores, a reinvertir en nuestros CBFIs una cantidad igual a cualesquier Comisiones por Desempeño Netas devengadas por nuestro Administrador, cuya inversión estarán obligados a mantener por un mínimo de un año a partir de la fecha de adquisición.

Nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, también estará obligado a adquirir CBFIs como parte de la Oferta Global por un monto equivalente al Bono de Fundador Neto, cuya inversión estará obligado a mantener por un mínimo de 3 años siguientes a la consumación de la Oferta Global. Véase “Administración”.

Destino de los Recursos	<p>Estimamos que recibiremos recursos netos de la Oferta Global por un monto aproximado de \$11,665,313,274.33 (once mil seiscientos sesenta y cinco millones trescientos trece mil doscientos setenta y cuatro Pesos 33/100 M.N.), (EU\$911,608,989.59 (novecientos once millones seiscientos ocho mil novecientos ochenta y nueve Dólares 59/100)), o aproximadamente \$13,530,794,720.94 (trece mil quinientos treinta millones setecientos noventa y cuatro mil setecientos veinte Pesos 94/100 M.N.) (EU\$1,057,390,728.72 (mil cincuenta y siete millones trescientos noventa mil setecientos veintiocho Dólares 72/100)) si los Intermediarios Internacionales y los Intermediarios Colocadores en México ejercen sus opciones de sobreasignación en su totalidad, después de deducir los descuentos, comisiones y gastos estimados de la Oferta Global de los Intermediarios Internacionales y los Intermediarios Colocadores en México, con base en los supuestos señalados en la sección “Destino de los Recursos”. Tenemos la intención de utilizar la totalidad de los recursos netos de la Oferta Global para fondear parte del precio de compra de nuestro Portafolio Inicial y para pagar impuestos, comisiones y gastos relacionados con nuestras operaciones de formación. Si tuviéremos efectivo disponible de la Oferta Global una vez consumadas nuestras operaciones de formación, incluyendo en caso de que se ejerzan las opciones de sobreasignación, usaremos dichos recursos como capital de trabajo y para realizar adquisiciones futuras. Véase “Destino de los Recursos.”</p>
Fuentes de Pago	<p>Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Véase “Descripción de nuestros CBFIs”.</p>
Procedimientos de Pago.....	<p>Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de Indeval.</p>
Posibles Adquirentes.....	<p>Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, siempre y cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.</p>
Aprobación de la Oferta Global.....	<p>Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación la inscripción de los CBFIs en el RNV y en el listado de valores de la BMV fueron aprobados mediante acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 11 de diciembre de 2012.</p>
Derechos de Voto.....	<p>En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, todos los tenedores de nuestros CBFIs tendrán los mismos derechos de voto para aprobar ciertas decisiones del Administrador y respecto de otros asuntos. Los tenedores de nuestros CBFIs</p>

tendrán derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de los que sean titulares (en lo individual o colectivamente). Véase “Descripción de Nuestros CBFIs.”

Procedimiento de Liquidación.....	Los CBFIs permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que los fines del fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, y el Fideicomiso haya desinvertido todas sus inversiones en inmuebles. En caso de que la asamblea de tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: (i) nuestro Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación, (ii) dicho liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los tenedores y para preservar el patrimonio del fideicomiso para efectos de su liquidación, (iii) el liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier autoridades gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México, y (iv) el liquidador deberá aplicar el patrimonio del fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los tenedores de manera proporcional.
Listado.....	Se ha hecho la solicitud para listar nuestros CBFIs en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ 12”. Previo a la Oferta Global, no ha habido un mercado de nuestros CBFIs en México, Estados Unidos o en cualquier otro país. No podemos garantizar que un mercado para nuestros CBFIs se desarrolle o continúe si ya se ha desarrollado.
Régimen Fiscal.....	Para conocer determinadas consecuencias del impuesto sobre la renta en México y en Estados Unidos en relación con una inversión en nuestros CBFIs, véase “Régimen Fiscal e Impuestos.”
Factores de Riesgo.....	Véase “Factores de Riesgo” y la demás información contenida en el presente prospecto para una mayor discusión de los factores que los potenciales inversionistas deben considerar cuidadosamente antes de que decida invertir en nuestros CBFIs.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Intermediarios Colocadores en México Casa de Bolsa, BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa; Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero.

Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (a) 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, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea de tenedores deberán tratarse; (ii) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una asamblea de tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de tenedores; y (iv) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común. La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los tenedores únicamente podrá ser revocada por los demás tenedores mediante asamblea de tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes)

podrá ser renunciado por escrito por los tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común.

Distribuciones

El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los tenedores de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, las cuales deberán cumplir con las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico. Dichas Distribuciones deberán notificarse por el Fiduciario y/o representante Común a través de Emisnet con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que sea efectiva dicha Distribución. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha la Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la política de distribución aprobada por el Comité Técnico, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, salvo que que dicha Distribución que no cumpla por lo dispuesto en el Artículo 223 de la LISR, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, (b) para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la cuenta general del Fideicomiso a la cuenta de distribución del Fideicomiso, y para que realice dicha Distribución a los tenedores y (c) el pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución.

Procedimiento de liquidación

Los CBFIs permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que los fines del fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, y el Fideicomiso haya desinvertido todas sus inversiones en inmuebles. En caso de que la asamblea de tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: (i) nuestro Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación, (ii) dicho liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los tenedores y para preservar el patrimonio del fideicomiso para efectos de su liquidación, (iii) el liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier autoridades gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México, y (iv) el liquidador deberá aplicar el patrimonio del fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los tenedores de manera proporcional.

Legislación Los CBFIs se registrarán por la legislación aplicable de México.

Ausencia de dictamen sobre calidad crediticia Los CBFIs no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Las siguientes tablas presentan el resumen de la información financiera de las propiedades a ser adquiridas en nuestras operaciones de formación y la información proforma de nuestro Fideicomiso por los períodos indicados. Estas tablas deben ser leídas en conjunto con los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial y los Estados Financieros Proforma no Auditados incluidos en este prospecto. Para información sobre la preparación de la información financiera incluida en las siguientes tablas, véase “Presentación de Información Financiera y Otra Información”.

La información financiera seleccionada con respecto a las propiedades que serán adquiridas en nuestras operaciones de formación y la información financiera proforma de nuestro Fideicomiso pueden no reflejar las propiedades que nuestros Fideicomisos de Inversión adquieran realmente bajo nuestras operaciones de formación, porque podremos elegir no comprar ciertas propiedades si ocurren ciertos eventos o si ciertas condiciones no se cumplen. Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Estados de Resultados Auditados

La siguiente tabla presenta el resumen de la información financiera de las propiedades a ser adquiridas como parte de nuestras operaciones de formación. Este resumen de información financiera se deriva de y debe ser leído en conjunto con los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM y los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA incluidos en este prospecto. Para información sobre la preparación de la información financiera incluida en las siguientes tablas, véase “Presentación de Información Financiera y Otra Información”.

Como se explica en la nota 1 de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, la información financiera seleccionada excluye conceptos que no son comparables a las operaciones futuras de las propiedades relevantes propuestas por nuestro Fideicomiso, tales como gasto de depreciación, amortización de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta, entre otros. Por lo tanto, la información financiera seleccionada que se presenta a continuación, no pretende presentar los ingresos y gastos de operación de las propiedades.

Cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM y los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA presentan los ingresos históricos y gastos de operación directos de las propiedades sobre una base combinada ya que los ingresos y gastos fueron generados por entidades bajo control común. La información financiera seleccionada en la tabla adjunta presenta la información histórica de ingresos y gastos de operación directos de las propiedades a ser adquiridas de las empresas afiliadas a GECREM y las propiedades a ser adquiridas por CPA en forma agregada, como si las propiedades fueran parte de nuestro Portafolio Inicial una vez consumada la ejecución de nuestras operaciones de formación.

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial se presentan con base en las políticas y prácticas contables descritas en la Nota 3 de cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM y los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA, las cuales están de acuerdo con las Normas de Información Financiera Internacionales (“IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”).

El resumen de información financiera que se presenta a continuación puede no ser indicativo de los resultados que se hubieran alcanzado si dichas propiedades hubieran sido operadas por nuestro Fideicomiso durante los períodos presentados. Además, los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial no serán comparables a los estados financieros que emitiremos a partir de y por el período que terminará el 31 de diciembre de 2012, véase “Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – Presentación Financiera”.

	Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de			Años Terminados el 31 de Diciembre					
	2012	2012	2011	2011		2010		2009	
	EU\$	\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$
	(Miles de EU\$ ¹ y Miles de \$)								
Ingresos:									
Ingresos por arrendamiento	92,421	1,223,881	1,125,221	122,245	1,518,735	121,354	1,532,888	128,722	1,737,909
Rembolso de gastos	3,006	39,809	39,529	3,397	42,205	3,735	47,181	3,013	40,673
Otros ingresos	100	1,322	4,826	1,888	23,455	1,197	15,113	2,144	28,942
Total ingresos	95,527	1,265,012	1,169,576	127,530	1,584,395	126,286	1,595,182	133,879	1,807,524
Gastos de operación directos :									
Gastos de operación y mantenimiento ²	10,777	142,717	132,690	14,431	179,288	13,442	169,794	10,669	144,041
Seguros	675	8,945	9,228	1,448	17,984	1,257	15,882	1,211	16,352
Predial	2,034	26,937	25,916	2,220	27,579	2,968	37,493	1,631	22,023
Reserva para cuentas incobrables	734	9,714	1,645	197	2,453	220	2,776	1,039	14,025
Otros gastos relacionados	30	395	467	28	352	28	356	74	1,001
Total Gastos de Operación Directos	14,250	188,708	169,946	18,324	227,656	17,915	226,301	14,624	197,442
Exceso de Ingresos sobre Gastos									
Directos de Operación	81,277	1,076,304	999,630	109,206	1,356,739	108,371	1,368,881	119,255	1,610,082

¹ El tipo de cambio considerado, es el tipo de cambio promedio al 30 de septiembre de 2012 por \$ 13.2424 y al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 por \$12.4237, \$12.6315 y 13.5013 por Dólar, respectivamente

² Incluye los gastos administrativos y de administración de activos y propiedades de CPA que están incluidos en un rubro separado en los Estados Combinados de Operaciones de Propósitos Especiales de CPA incluidos en este prospecto.

Información Financiera Proforma no Auditada

Las siguientes tablas presentan un resumen de la información financiera proforma de nuestro Fideicomiso. Este resumen de la información financiera proforma se deriva y debe ser leído en conjunto con los Estados Financieros Proforma no Auditados incluidos en este prospecto, mismos que son presentados únicamente para fines ilustrativos. Los Estados Financieros Proforma no Auditados se derivan de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial y se presentan como si la Oferta Global y nuestras operaciones de formación hubieran ocurrido el 30 de septiembre de 2012 para efectos del balance general condensado proforma no auditado y el 1 de enero de 2009 para los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma no Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores, (i) los ingresos derivados de la Oferta Global; (ii) la cantidad de préstamos y las tasas de interés aplicables de conformidad con los contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro crédito de nueve meses garantizado de IVA; (iii) el número de propiedades adquiridas al amparo de los contratos de compraventa de nuestros Fideicomisos de Inversión y los precios de compra contemplados en los mismos; (iv) impuestos, comisiones y gastos estimados en relación con nuestras operaciones de formación; y (v) comisiones y gastos de administración y de administración de propiedades estimadas. Asimismo, los Estados Financieros Proforma no Auditados no incluyen la Comisión por Desempeño

pagadera al Administrador cada dos años con base en la capitalización del Mercado y distribuciones anteriores a nuestros Tenedores de CBFIs a dicha fecha, gastos de intereses relacionado a nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA que se espera sea repagada en el corto plazo, y comisiones de arrendamiento y construcción al administrador bajo el Contrato de Administración de propiedades en virtud de que las mismas no son razonablemente determinables a la fecha del presente prospecto. Para mayor información sobre los ajustes realizados en la preparación de nuestra información financiera proforma ver “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación” y los Estados Financieros Proforma no Auditados incluidos en este prospecto. Los Estados Financieros Proforma no Auditados no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiésemos tenido si la Oferta Global y nuestras operaciones de formación hubiesen ocurrido el 30 de septiembre del 2012, (ii) representar los resultados de operaciones que hubiésemos tenido si la Oferta Global y nuestras operaciones de formación hubiesen ocurrido el 1 de enero del 2009, o (iii) proyectar nuestra condición financiera o resultados de operación en cualquier fecha o periodo futuro.

Balance General Condensado Proforma No Auditado

	Al 30 de Septiembre de 2012	
	(Miles de EU\$ ¹ y Miles de \$)	
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	EU\$134,314	\$ 1,728,554
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	186,289	2,397,444
Propiedades de inversión	1,453,605	18,707,175
Total activos	EU\$1,774,208	\$ 22,833,173
Pasivos		
Crédito para financiar el IVA	183,732	2,364,534
Consideración Contingente	25,010	321,868
Deuda a largo plazo	622,892	8,016,309
Total pasivos	EU\$831,634	\$10,702,711
Patrimonio	985,457	12,682,336
Pérdida del Periodo ²	(42,883)	(551,874)
Total patrimonio	EU\$942,574	\$12,130,462
Total Pasivo y Patrimonio	EU\$1,774,208	\$22,833,173

⁽¹⁾ Calculados con base en el tipo de cambio de \$12.8695 Pesos por Dólar vigente el 28 de septiembre de 2012, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cantidades en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a tales cantidades en Dólares.

⁽²⁾ Relacionado con impuestos sobre adquisición de inmuebles y costos incurridos con la adquisición del Portafolio Inicial

**Estados de
Resultados Agregados
de Propósito Especial
Proforma No
Auditados**

	Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de				Años Terminados al 31 de Diciembre					
	2012		2011		2011		2010		2009	
	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$
	(Miles de EU\$ y Miles de \$)									
Ingresos:										
Ingresos por arrendamiento	92,421	1,223,881	93,536	1,125,221	122,245	1,518,735	121,354	1,532,888	128,722	1,737,909
Reembolso de gastos	3,006	39,809	3,286	39,529	3,397	42,205	3,735	47,181	3,013	40,673
Otros ingresos	100	1,322	401	4,826	1,888	23,455	1,197	15,113	2,144	28,942
Total Ingresos	95,527	1,265,012	97,223	1,169,576	127,530	1,584,395	126,286	1,595,182	133,879	1,807,524
Gastos Directos de Operación:										
Gastos de Operación y Mantenimiento ²	13,253	175,507	14,478	174,167	18,576	230,782	18,655	235,638	17,335	234,048
Seguro	675	8,945	767	9,228	1,448	17,984	1,257	15,882	1,211	16,352
Predial	2,034	26,937	2,154	25,916	2,220	27,579	2,968	37,493	1,631	22,023
Reserva para cuentas incobrables	734	9,714	137	1,645	197	2,453	220	2,776	1,039	14,025
Otros gastos relacionados	30	395	39	467	28	352	28	356	74	1,001
Gastos de administración	1,050	13,905	1,050	12,631	1,400	17,393	1,400	17,684	1,400	18,902
Total Gastos de Operación Directos	17,776	235,403	18,625	224,054	23,869	296,544	24,528	309,829	22,691	306,351
Excesos de Ingresos Sobre Gastos Directos de Operación	77,751	1,029,609	78,598	945,522	103,661	1,287,851	101,758	1,285,353	111,187	1,501,173
Costo Financiero										
Costo financiero	23,977	317,512	23,977	288,437	31,969	397,176	31,969	403,819	31,969	431,626
Excesos de Ingresos Sobre Gastos Directos de Operación y Costo Financiero	53,774	712,097	54,621	657,085	71,692	890,676	69,789	881,534	79,218	1,069,547

⁽¹⁾ Calculados con base en los tipos de cambio promedio de \$13.2424 Pesos por Dólar, \$12.0298 Pesos por Dólar y \$12.4237 Pesos por Dólar para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, respectivamente, utilizando el tipo de cambio promedio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación para dichos periodos. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cantidades en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a tales cantidades en Dólares.

⁽²⁾ Excluye pagos de comisiones por desempeño, las cuales se calcularán cada dos años con base en nuestra capitalización de mercado, antes de emisiones y recompras de nuestros CBFIs y antes de las distribuciones a nuestros Tenedores, en dicho momento. También excluye comisiones por arrendamiento y construcción conforme al Contrato de Administración de propiedades, los cuales no son determinables de manera razonable. También excluye la comisión por arrendamiento y construcción conforme al contrato de administración de propiedad

⁽³⁾ Excluye gastos relacionados con el préstamo bajo la línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA y la porción del préstamo del crédito de GECREM, las cuales esperamos repagar esta deuda cuando se nos reembolsen nuestros gastos de IVA.

Otra Información

Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de				Año Terminados al 31 de Diciembre de 2011	
2012	2012	2011	2011		
EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$

	(Miles de EU\$ y Miles de \$)					
NOI Pro forma (1)(4)	87,110	1,153,543	88,124	1,060,114	116,024	1,441,453
EBITDA Pro forma (2)(4)	78,485	1,039,322	78,735	947,167	103,858	1,290,305
FFO Pro forma (3)(4)	55,336	732,778	55,586	668,693	72,993	906,848

(1) Calculamos el NOI Pro forma sumando el Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos de los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados los siguientes conceptos: (i) comisión de administración; (ii) reserva para cuentas de cobro dudoso; (iii) gastos administrativos; y (iv) costo financiero.

(2) Calculamos el EBITDA Pro forma sumando el Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos de los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados los siguientes conceptos: (i) reserva para cuentas de cobro dudoso; y (ii) el costo financiero.

(3) Calculamos el FFO sumando el Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos de los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial no Auditados los siguientes conceptos: (i) reserva para cuentas de cobro dudoso; y (ii) amortización de comisiones por estructuración de crédito.

(4) El NOI proforma, FFO proforma y EBITDA Ajustado proforma no son medidas definidas en IFRS. El NOI proforma, FFO proforma y EBITDA Ajustado proforma tienen limitaciones como herramientas de análisis y usted no debe tomar en cuenta dichas medidas de forma aislada o como sustituto de ingresos pro forma u otros métodos de análisis de nuestros resultados según se reporten en términos de IFRS. Debido a que no todas las compañías utilizan las mismas medidas de cálculo, la presentación del NOI proforma, FFO proforma y EBITDA Ajustado proforma pueden no ser comparables con otras medidas con nombres similares de otras compañías. EBITDA Ajustado proforma para fines de presentación en este prospecto no se calcula de la misma forma que EBITDA para fines de calcular nuestro índice de apalancamiento bajo nuestro Contrato de Fideicomiso, como se describe en "Políticas con Respecto a Ciertas Actividades".

La siguiente tabla es una conciliación de nuestro Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos y Costo Financiero con nuestro NOI proforma:

	Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de				Año Terminados al 31 de Diciembre de 2011	
	2012	2012	2011	2011		
	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$
	(Miles de EU\$ y Miles de \$)					
Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos	53,774	712,096	54,621	657,085	71,692	890,676
Gastos						
Comisión por Administración	7,575	100,316	8,339	100,316	10,766	133,755
Reserva por Cuentas de Cobro Dudoso	734	9,714	137	1,645	197	2,453
Gastos Administrativos	1,050	13,905	1,050	12,631	1,400	17,393
Costo Financiero	23,977	317,512	23,977	288,437	31,969	397,176
NOI Pro Forma	87,110	1,153,543	88,124	1,060,114	116,024	1,441,453

La siguiente tabla es una conciliación de nuestro Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos y Costo Financiero con nuestro EBITDA Pro forma:

	Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de				Año Terminados al 31 de Diciembre de 2011	
	2012	2012	2011	2011		
	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$
	(Miles de EU\$ y Miles de \$)					
Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos	53,774	712,096	54,621	657,085	71,692	890,676
Gastos						
Reserva por Cuentas de Cobro Dudoso	734	9,714	137	1,645	197	2,453
Costo Financiero	23,977	317,512	23,977	288,437	31,969	397,176
EBITDA Pro forma	78,485	1,039,322	78,735	947,167	103,858	1,290,305

La siguiente tabla es una conciliación de nuestro Exceso de Ingresos sobre Gastos Operativos Directos y Costo Financiero con nuestro FFO proforma:

	Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de				Año Terminados al 31 de Diciembre de 2011	
--	---	--	--	--	---	--

	2012	2012	2011	2011		
	<u>EU\$</u>	<u>\$</u>	<u>EU\$</u>	<u>\$</u>	<u>EU\$</u>	<u>\$</u>
	(Miles de EU\$ y Miles de \$)					
Exceso de Ingresos sobre Gastos						
Operativos Directos	53,774	712,096	54,621	657,085	71,692	890,676
Gastos						
Reserva por Cuentas de Cobro Dudoso	734	9,714	137	1,645	197	2,453
Amortización de Comisiones por Estructuración de Créditos	828	10,968	828	9,963	1,104	13,719
FFO Pro forma	55,336	732,778	55,586	668,693	72,993	906,848

FACTORES DE RIESGO

Invertir en nuestros CBFIs implica un alto nivel de riesgo. Los potenciales inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, además de otra información contenida en este prospecto, antes de invertir en nuestros CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar nuestro desempeño financiero y operativo de manera significativa y adversa. En consecuencia, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir, y los inversionistas podrían perder toda o parte de su inversión.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles

Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;
- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales;
- incrementos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;

- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, incluyendo la crisis financiera actual en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en Estados Unidos, lo cual puede resultar en una desaceleración económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Además, nuevos fondos pueden incursionar en el mercado, buscando también sacar provecho de las ventajas fiscales de invertir en bienes inmuebles a través de FIBRAS o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios.

Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Como entidad de nueva creación, no contamos con historia operativa y podríamos ser incapaces de operar nuestro negocio exitosamente o implementar nuestras estrategias de negocio tal como se describe en el presente prospecto.

Nosotros y nuestro Administrador nos constituimos el 14 de noviembre de 2012 y el 31 de julio de 2012, respectivamente, y ambos comenzaremos a operar sustancialmente una vez concluida la Oferta Global y nuestras operaciones de formación. En consecuencia, ni nosotros ni nuestro Administrador contamos con un historial operativo o de negocios y estamos sujetos a todos los riesgos e incertidumbres relacionados con cualquier negocio de nueva creación, incluyendo el riesgo de no alcanzar exitosamente nuestros objetivos de negocio y que el valor de nuestra inversión disminuya sustancialmente.

Como parte de la Oferta Global y de nuestras operaciones de formación, hemos empezado a implementar nuestra estrategia inicial, la cual se mantiene sujeta a potenciales cambios significativos en el futuro. Nuestra estrategia puede no ser exitosa y, si ello ocurre, podríamos ser incapaces de llevar a cabo cualesquier cambios necesarios a nuestra estrategia de manera oportuna. Existen incertidumbres sustanciales con respecto a los mercados de bienes inmuebles en los cuales podríamos invertir en un futuro, así como con respecto al momento en que podríamos realizar inversiones futuras y el precio que podríamos pagar en relación con dichas inversiones. No podemos asegurar que lograremos implementar nuestra estrategia exitosamente y como resultado su inversión en nuestros CBFIs está expuesta a un alto nivel de riesgo.

A pesar de que MIRA tiene experiencia significativa en inversión y administración de activos a nivel global, el desempeño de tales inversiones en el pasado no necesariamente es indicativo de nuestros resultados futuros. Además, a pesar de que nuestro Administrador ha empleado a individuos con experiencia a nivel local para encargarse de la administración del fideicomiso, el historial previo de operaciones de MIRA en la industria inmobiliaria en México es limitado. Como resultado, estamos expuestos a riesgos relacionados con la ausencia de conocimiento de mercado, la necesidad de crear nuevas relaciones de negocios en las áreas en las que planeamos operar y la falta de familiaridad con los procedimientos gubernamentales locales y de obtención de permisos.

No tenemos experiencia operando, y nuestro Administrador y su personal no tienen experiencia alguna administrando una FIBRA que cotiza en bolsa. Las leyes y regulaciones mexicanas del mercado de valores y las reglas y regulaciones de la FIBRA son altamente técnicas y complejas, y el incumplimiento de esas reglas y regulaciones podría obligarnos a pagar más impuestos, intereses o penalidades. La falta de experiencia de nuestro Administrador y su personal con respecto a la administración de una FIBRA que cotiza en bolsa pueden afectar su capacidad para alcanzar nuestros objetivos o resultar en la incapacidad de nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión para cumplir con los requisitos normativos aplicables bajo la LISR, o resultar en el pago de impuestos y penalidades adicionales. Como consecuencia, no podemos asegurar que seremos capaces de conseguir exitosamente que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con la regulación aplicable.

Además, la información financiera incluida en este prospecto puede no ser indicativa de nuestra situación financiera y resultados de operación en el futuro, y no será comparable a los estados financieros que presentaremos a partir de y por el año concluido el 31 de diciembre de 2012. Nuestra información financiera futura será preparada con base en las IFRS, la cual puede diferir de la información financiera histórica incluida en este prospecto, incluyendo el reconocimiento de pérdidas y ganancias como

resultado de fluctuaciones en el valor razonable de mercado de las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, y dichas diferencias pueden afectar futuras Distribuciones.

Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.

Aproximadamente el 91.1% de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial se encontraban ocupadas en términos de ABA al 30 de septiembre de 2012. A esa fecha, el plazo promedio ponderado de arrendamiento restante para dichas propiedades era de 3.4 años. Además, los arrendatarios con arrendamientos que han expirado, los cuales representan aproximadamente el 1.2% de las propiedades ocupadas en términos de ABA, continúan ocupando espacio y realizando mensualmente los correspondientes pagos de renta. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por dichas propiedades. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica global, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente. Para más información véase, “Negocio y Propiedades- Nuestros Arrendamientos”.

Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos. Podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de hacer los gastos necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Para más información véase, “Negocio y Propiedades- Nuestros Arrendamientos”.

Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.

Todos nuestros ingresos derivarán sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar el contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos poco favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. Pretendemos atender los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado adversamente.

Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito, el concurso mercantil o quiebra de los arrendatarios puede resultar en la terminación de sus respectivos arrendamientos, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualesquier declaraciones de concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta. Para más información véase, “Negocio y Propiedades– Nuestros Arrendamientos”.

Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo la ley mexicana para el arrendador, y éste tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero. Para más información véase, “Negocio y Propiedades– Nuestros Arrendamientos”.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, con el fin de mantener nuestro régimen fiscal de

FIBRA, podemos no ser capaces de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales crearemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras. Para más información véase, “Negocio y Propiedades–Nuestras Propiedades”.

Nuestro Portafolio Inicial está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Nuestro Portafolio Inicial está integrado en su totalidad por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 41.6% de nuestra área total arrendada y el 42.5% de nuestra renta total anualizada al 30 de septiembre de 2012. Esa industria está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo y la lenta recuperación económica en Estados Unidos. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante. Para más información véase, “Industria– Espacio Industrial”.

Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Una vez concluidas nuestras operaciones de formación, tendremos presencia significativa en los siguientes estados que, al 30 de septiembre de 2012, representaron los siguientes porcentajes de ABA: Chihuahua (22.1%); Tamaulipas (19.9%); y Baja California (11.9%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad

criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente. Para más información véase, “Negocio y Propiedades- Nuestras Propiedades”.

Un retraso o mal uso de los fondos obtenidos de la Oferta Global o de los tres créditos garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión puede retrasar o impedir la adquisición de nuestro Portafolio Inicial o la cancelación de cualesquier gravámenes previos sobre nuestro Portafolio Inicial.

Antes de la Oferta Global, las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial pertenecen a los vendedores, y algunas de dichas propiedades sirven de garantía al endeudamiento asumido por dichos vendedores en relación con dichas propiedades. Una vez finalizada la Oferta Global, utilizaremos los recursos de la Oferta Global y de los préstamos obtenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión bajo tres créditos garantizados para adquirir nuestro Portafolio Inicial y los vendedores pagarán por completo su endeudamiento existente relacionado con nuestro Portafolio Inicial y liberarán nuestro Portafolio Inicial de cualesquier gravámenes relacionados con dicho endeudamiento. Cualquier retraso o mal uso de los fondos obtenidos de la Oferta Global o de los tres créditos garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión o la caducidad de los avisos preventivos dados a los registros públicos de la propiedad correspondientes, pueden retrasar o impedir la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, o la cancelación de cualesquier gravámenes existentes relacionados con dicho portafolio y el perfeccionamiento de la compra de dicho portafolio, lo cual tendría un efecto material adverso en nuestro negocio y nuestro desempeño financiero.

Pasivos contingentes o desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.

Como parte de nuestras operaciones de formación, nuestros Fideicomisos de Inversión podrían asumir ciertos pasivos existentes de las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, dicha auditoría no incluyó determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación de las propiedades. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad contra nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es grande, ya sea individual o colectivamente, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Los vendedores de las propiedades que vamos a adquirir como parte de nuestras operaciones de formación solo han hecho ciertas declaraciones limitadas

Como parte de nuestras operaciones de formación, los vendedores de las propiedades que serán adquiridas por nuestros Fideicomisos de Inversión sólo han hecho declaraciones limitadas en relación con las propiedades que adquiriremos una vez concluidas nuestras operaciones de formación, las cuales tienen una vigencia limitada, y se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios con GECREM, las indemnizaciones por las declaraciones, otras indemnizaciones específicas y demandas legales de evicción, y la responsabilidad agregada bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios sobreviven por un periodo de entre doce meses y 2 años (o, en algunos casos, hasta el límite de prescripción establecido en la legislación) a partir de la fecha de cierre, dependiendo de la declaración, indemnización o demanda legal relevante y la responsabilidad del vendedor está limitada al precio de compra. Bajo los contratos de compraventa de derechos fideicomisarios con CPA, las indemnizaciones por las declaraciones, otras indemnizaciones específicas y demandas legales de evicción sobreviven por un periodo de entre doce meses a cinco años (o, en algunos casos, hasta el límite de prescripción establecido en la legislación) a partir de la fecha de cierre, dependiendo de la declaración, indemnización o demanda legal relevante. No obstante lo anterior, las obligaciones de indemnización de los vendedores están sujetas a, entre otras limitaciones, límites máximos y deducciones, los cuales varían dependiendo de la obligación o declaración aplicables. Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación---Nuestras Operaciones de Formación---Contrato de Compraventa GECREM” y “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación---Nuestras Operaciones de Formación---Contratos de Compraventa CPA”. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, podríamos no tener recurso contra los vendedores de dichos pasivos. Para más información véase, “Negocio y Propiedades- Nuestras Propiedades”.

Apalancamiento y Garantías

Nuestro Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, los cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra de nuestro Fideicomiso. En caso de que se constituya una garantía sobre activos, bienes o derechos propiedad de nosotros o de nuestros Fideicomisos de Inversión, se podría requerir de la aprobación previa de nuestro Comité Técnico o nuestra Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen dichos activos del patrimonio fideicomitado. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, nuestros acreedores podrían ejecutar sus garantías. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, se han establecido restricciones de apalancamiento aplicables al endeudamiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren, en el Fideicomiso o en las propiedades. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, resultados de las operaciones, flujo de efectivos y la habilidad de

realizar Distribuciones. Para una mayor descripción de nuestras restricciones de apalancamiento, véase “Restricciones de Apalancamiento”.

Nuestro Fideicomiso nos permite gravar activos, bienes o derechos propiedad de nuestro Fideicomiso y de Nuestros Fideicomisos de Inversión

Conforme a lo establecido en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador podrá instruir a nuestro Fiduciario para que constituya gravámenes y/u otorgue garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión. Cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberán ser aprobados por la Asamblea Ordinaria, y cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberán ser aprobados por nuestro Comité Técnico. En caso de que incumplamos con las obligaciones que en su caso se garanticen con los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión, nuestros acreedores podrían ejecutar sus garantías. Para una mayor descripción de nuestras restricciones de apalancamiento, véase “Restricciones de Apalancamiento”.

Nuestro Fideicomiso y Nuestros Fideicomisos de Inversión Cuentan con Pasivos Garantizados con los Bienes que Integran Substancialmente Todos Nuestros Activos; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.

De manera simultánea a la Oferta Global, y con base en los supuestos establecidos en la sección “Destino de los Recursos”, nuestro Fideicomiso junto con nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, considerados de manera conjunta, tendrán adeudos por aproximadamente EU\$814.7 millones de Dólares (\$10,484.8 millones de Pesos) (que consistirán de aproximadamente EU\$744.7 millones de Dólares (\$9,583.9 millones de Pesos) bajo las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y de hasta EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) bajo nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA) para financiar una porción del precio de compra de nuestro Portafolio Inicial así como ciertos impuestos y costos relacionados con nuestra formación y las adquisiciones de nuestro Portafolio Inicial. Cada crédito contendrá obligaciones financieras significativas, incluyendo obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda así como ciertos niveles de apalancamiento. Los acreedores bajo los contratos de crédito son los beneficiarios de las garantías sobre los bienes inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial y de los flujos de efectivo que de ahí deriven y, en el caso de nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA, sobre nuestros derechos fideicomisarios respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión iniciales, que serán afectados en garantía.

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también

agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios par pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan su crédito. En consecuencia, un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de, y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, deuda adicional en el futuro, ya sea a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Dicha deuda puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre lo derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión podrían ser requeridos a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro Fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de ciertos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos de forma ilícita o en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos en mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

Los Certificados Fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales garantizan el Crédito de IVA contratado por nuestro Fideicomiso.

De manera simultánea a la Oferta Global, nuestro Fideicomiso adquirirá un adeudo por hasta EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) bajo nuestro Crédito de IVA con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group. Este crédito está garantizado con (i) una garantía en primer lugar sobre una cuenta de reembolsos de IVA establecida por nosotros a efecto de recibir cualquier pago derivado del reembolso del impuesto al valor agregado relacionado con los pagos de IVA pagados en la adquisición de los portafolios de GECREM y CPA; (ii) nuestro derecho a recibir cualquier reembolso de IVA; y (iii) una prenda sobre los certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y de los que somos titulares. Si somos incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda bajo nuestro Crédito de IVA tal como se requiere, nuestro acreedor bajo dicho Crédito de IVA podría ejecutar los certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, lo cual tendría un efecto adverso significativo para nosotros debido a que nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales son los propietarios de nuestro Portafolio Inicial. Asimismo, un incumplimiento bajo nuestro Crédito de IVA podría dar como resultado que nuestros Fideicomisos de Inversión no cuenten con recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones fiscales. Para más información véase, “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación– -Nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses”.

No Existe un Plazo Forzoso Para que los Fideicomisos de Inversión Mantengan la Inversión en los Inmuebles y los Contrato de Nuestros Fideicomisos de Inversión no Contienen Disposiciones Relativas al Cumplimiento de los Requisititos Aplicables a Fibras.

Aunque nuestro Fideicomiso controla los Fideicomisos de Inversión, los contratos de fideicomiso de los Fideicomisos de Inversión no establecen un plazo mínimo en el que deberán mantener la inversión en los Activos Inmobiliarios que adquieran, lo que podría ser inconsistente con los requerimientos aplicables a nuestro Fideicomiso para mantener su estatus de FIBRA. Además, aunque nuestro Fideicomiso controla los Fideicomisos de Inversión, los contratos de fideicomiso de nuestros Fideicomisos de Inversión no contienen disposiciones que aseguren el cumplimiento de otros requisitos necesarios para mantener el tratamiento de nuestra Fideicomiso de FIBRA.

Cambios en Nuestro Régimen Fiscal

En caso de que nuestra Asamblea de Tenedores apruebe cambios al régimen fiscal aplicable a nuestro Fideicomiso que resulten en que el mismo deje de calificar como FIBRA (para lo cual nuestro Fideicomiso requiere un quórum de asistencia y de votación de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación), nuestro Fideicomiso deberá llevar a cabo una oferta de intercambio de nuestros CBFIs por certificados bursátiles de distinta naturaleza, así como la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV. Además, dicho cambio, de ser aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores, podría tener efectos adversos en el tratamiento aplicable a nuestro Fideicomiso y a nuestros Fideicomisos de Inversión y por lo afectar los intereses de nuestros Tenedores. Para más información véase, “Régimen Fiscal e Impuestos”.

Los Arrendatarios de Nuestro Portafolio Inicial Pagarán las Rentas ya sea a los Fideicomisos de Garantía o a los Administradores Antes de que las Reciban los Fideicomisos de Inversión

De conformidad con los Fideicomisos de Garantía, los arrendatarios de nuestro Portafolio Inicial serán requeridos a pagar la renta respectiva directamente a la cuenta del Fideicomiso de Garantía que corresponda y, sólo en caso de que no exista incumplimiento de las obligaciones garantizadas respectivas, los montos respectivos serán liberados de dichas cuentas y estarán disponibles para nuestros Fideicomisos de Inversión. Si en un futuro los Fideicomisos de Garantía dejaren de existir y los Contratos de Administración de Propiedades siguen en vigor, de conformidad con los Contratos de Administración de Propiedades, los Administradores serán responsables de llevar a cabo la cobranza y recepción de la renta de nuestro Portafolio Inicial y posteriormente depositarlo en las cuentas de nuestros Fideicomisos de Inversión, por lo que dichos montos podrían estar expuestos a gravámenes por reclamaciones de terceros o al riesgo de concurso mercantil de los Administradores.

Debido a que los Arrendatarios de Nuestro Portafolio Inicial Pagarán las Rentas ya sea a los Fideicomisos de Garantía o a los Administradores Antes de que las Reciban los Fideicomisos de Inversión, esto podría ocasionar un retraso en el pago de las Rentas a Nuestros Fideicomisos de Inversión

Debido a que los arrendatarios de nuestro Portafolio Inicial pagarán las rentas ya sea a los Fideicomisos de Garantía o a los administradores de nuestro Portafolio Inicial antes de que las reciban nuestros Fideicomisos de Inversión según se describe en el factor de riesgo “Los Arrendatarios de Nuestro Portafolio Inicial Pagarán las Rentas ya sea a los Fideicomisos de Garantía o a los Administradores Antes de que las Reciban los Fideicomisos de Inversión” anterior, esto podría ocasionar un retraso en el pago de dichas rentas a nuestros Fideicomisos de Inversión.

Efectos en el Precio de los CBFIs por la Reinversión de la Comisión de Desempeño

La reinversión por parte del Administrador de la Comisión de Desempeño que, en su caso, se llegare a pagar al Administrador, para adquirir CBFIs adicionales emitidos por nuestro Fideicomiso con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

La deuda en la que incurramos en el futuro puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable en la que incurramos y podrían afectar las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos material y adversamente.

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios, inundaciones, temblores, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Adquirimos el seguro nosotros mismos y nuestros arrendatarios nos reembolsan los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado. Para más información véase, “Negocio y Propiedades” – “Seguro”.

Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a extensas regulaciones en material ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la legislación ambiental y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

Algunas de las propiedades que adquiriremos con el producto de la Oferta Global o de las propiedades futuras que en su caso adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan PCBs. Algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o

podrían estar a lado de o cerca de otras propiedades que hayan tenido o que actualmente tengan tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar a lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas, o pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte) de los vendedores de nuestro Portafolio Inicial.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las leyes ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

A pesar de que por lo general tenemos la intención de llevar a cabo estudios ambientales con respecto a nuestras propiedades, incluyendo evaluaciones ambientales "Fase 1" y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las leyes ambientales en México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y no tienen el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las leyes y regulaciones ambientales mexicanas federales, estatales y locales, incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y la regulación al amparo de la misma se encuentra actualmente en preparación por parte del Poder Ejecutivo. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México recientemente expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades.

Recientemente el Senado de la República aprobó una iniciativa de ley que propone la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la cual se encuentra actualmente en el proceso legislativo para su promulgación en México. Entre otras cosas, los cambios propuestos en dicha iniciativa de ley incluyen extender la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u

omisiones, causaron o influyeron en la creación de daños ambientales. Además, bajo la iniciativa de ley propuesta, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la remediación o reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes) para incluir, entre otros, a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o que actúen en representación de comunidades afectadas, y fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se propone extender el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental de 5 a 20 años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de leyes y regulaciones ambientales adicionales y más restrictivas.

Nuestras propiedades estarán sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de las propiedades adquiridas por nuestros Fideicomisos de Inversión y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Al momento de la venta de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, los arrendatarios de dichas propiedades podrían ejercer sus derechos de preferencia para adquirir dichas propiedades, lo que impediría la adquisición de dichas propiedades arrendadas

En los estados de la república en los que se localizan las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, la legislación aplicable otorga a los arrendatarios (y en algunos casos a los condóminos) derechos de preferencia para adquirir las propiedades en caso de que el arrendador (o condómino) pretenda venderlas a un tercero. Dichos derechos varían de estado a estado y están sujetos a ciertos requisitos, restricciones y excepciones. En algunos casos, las leyes locales prevén que dichos derechos de preferencia no pueden ser renunciados y caducarán dentro de un determinado periodo de tiempo a partir de la notificación formal que realice el propietario el arrendador sobre la venta potencial. Es nuestra intención que, previo a la consumación de nuestras operaciones de formación, todos los derechos de preferencia de los arrendatarios de nuestro Portafolio Inicial hayan sido renunciados o hayan expirado. Los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, establecen una condición suspensiva consistente en, con respecto a cada propiedad, que dichos derechos de preferencia hayan sido renunciados o hayan caducado y, si dicha condición no se cumple, nuestros fideicomisos de inversión tendrán el derecho de excluir dichas propiedades de los contratos de compraventa respectivos. No obstante lo anterior, no podemos asegurar que, en el momento de cierre de nuestras operaciones de formación, todos los derechos de preferencia de los arrendatarios de nuestro Portafolio Inicial habrán sido renunciados o habrán caducado, y existe el riesgo de que se puedan ejercer derechos de preferencia

para adquirir nuestras propiedades o busque rescindir o anular la compraventa de la propiedad. Si ello ocurre, podemos ser incapaces de consumir la adquisición de dichas propiedades.

En adición a lo anterior, a la fecha del presente prospecto y de conformidad con los términos de uno de nuestros Contratos de Compraventa CPA, hemos excluido de nuestro Portafolio Inicial una propiedad a ser adquirida de una afiliada de CPA debido a que el arrendatario ha ejercido su derecho del tanto para adquirir la propiedad que renta. Dicha propiedad es identificada con el número 19, clave de identificación PIJU-B001 en la tabla que describe las propiedades que conforman el Portafolio CPA en la sección “Negocios y Propiedades - Nuestras Propiedades” del presente prospecto. Dicha propiedad se encuentra ubicada en el estado de Chihuahua, y representa (i) aproximadamente 0.61% del ABA agregada, 0.67% del área total arrendada, y 0.47% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 30 de septiembre de 2012, (ii) aproximadamente 0.607% del ABA agregada, 0.657% del área total arrendada, y 0.47% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2011, (iii) aproximadamente 0.608% del ABA agregada, 0.660% del área total arrendada, y 0.465% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2010, y (iv) aproximadamente 0.608% del ABA agregada, 0.664% del área total arrendada, y 0.469% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2009. Como resultado de la exclusión de esta propiedad, estimamos que el precio de compra a ser pagado a las afiliadas de CPA disminuirá aproximadamente en \$6.7 millones de Dólares (\$86.2 millones de Pesos) (con base en la porción de la renta de la propiedad) y reduciremos el monto de principal a ser desembolsado del Crédito CPA-GECREM. Para más información véase, “Negocio y Propiedades- Nuestras Propiedades”.

Nuestro crecimiento dependerá en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios, y podemos ser incapaces de consumir las adquisiciones en términos favorables o las adquisiciones podrían no tener el rendimiento que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- La competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas; y
- Tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición, u obtenerlos en términos favorables.

Los contratos de adquisición de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir Activos Inmobiliarios sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que MIRA y el equipo de administración de nuestro Administrador cuentan con experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro administrador

podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente. Para más información véase, “Resumen Ejecutivo– Nuestra Estrategia”.

Nuestro crecimiento depende de fuentes externas de capital, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.

Pretendemos crecer por medio de la adquisición de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda o capital. Podemos no encontrarnos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión de crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de varios factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado una volatilidad e inestabilidad sustanciales a partir de la crisis financiera global de 2008-2009, y la economía global continua mostrando una incertidumbre sustancial como resultado de factores tales como la crisis financiera en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en Estados Unidos, entre otros acontecimientos. Si la inestabilidad o desaceleración económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Activos Inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo los créditos de otros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero. Para más información véase, “Resumen Ejecutivo– Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México”.

Podemos experimentar una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios y vernos forzados a reconocer cargos por deterioro, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros activos inmobiliarios estará reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar

de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una “prima de portafolio”. Con base en IFRS, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrá reconocer un crédito mercantil en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en cargos por daños en nuestro estado de utilidad integral. Para más información véase, “Presentación de Información Financiera y otra Información--Información sobre la Industria y el Mercado”.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

No estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras políticas de distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, el mantenimiento de la calificación de FIBRA, y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras políticas de distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico. Se espera que el efectivo disponible para Distribuciones dependerá del ingreso por rentas de los Activos Inmobiliarios mantenidos por nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión. El ingreso por rentas está sujeto a riesgos e incertidumbres que se encuentran fuera de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones será llevada a cabo.

Ciertas de nuestras propiedades pueden estar expuestas a potenciales desastres naturales u otros tipo de desastres, lo cual podría causar un daño significativo a nuestras propiedades y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Ciertas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son susceptibles a sufrir temblores. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra cobertura de seguros, podemos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Con base en los supuestos establecidos en la sección “Destino de los Recursos”, esperamos tener, junto con nuestros Fideicomisos de Inversión deuda contratada por una cantidad de principal de aproximadamente EU\$116.3 millones de Dólares (\$1,496.7 millones de Pesos) a tasa variable al momento de la consumación de la Oferta Global y con la capacidad para tomar prestada una cantidad adicional de hasta EU\$166 millones de Dólares (\$2,124.8 millones de Pesos) de deuda a tasa variable de conformidad con las tres líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión. Además, tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos celebrar en el futuro contratos de crédito o de otro modo incurrir en endeudamiento con tasas variables de interés. En consecuencia, los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Históricamente, el valor del Peso en relación al Dólar ha fluctuado significativamente. A pesar de que el Peso aumentó su valor con respecto al Dólar en un 5.5% tanto en 2009 como en 2010, en el 2011 tuvo una depreciación del 12.9%, cerrando en un tipo de cambio de \$13.95 Pesos por Dólar, de conformidad con el tipo de cambio publicado el 31 de diciembre de 2011 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. En marzo de 2012, el Peso se apreció a 12.81 Pesos por Dólar, y en agosto de 2012, el Peso se depreció a 13.26 Pesos por Dólar. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Mexicano también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo, con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno mexicano en la economía mexicana.

Durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, aproximadamente 93.0% de los arrendamientos en nuestro Portafolio Inicial estaban denominados en Dólares, en términos de ingresos. Sin embargo, una porción significativa de nuestros gastos de operación se denominan en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación.

En caso de que requiramos realizar operaciones de tipo de cambio en el mercado, estaríamos sujetos a la disponibilidad de divisas en los mercados que busquemos, y podríamos no encontrar un tipo de cambio favorable. Para más información véase, “Presentación de Información Financiera y otra Información – Información de Divisas”.

Nuestras estrategias de cobertura pueden no mitigar nuestros riesgos relacionados con tasas de interés exitosamente y pueden reducir los retornos totales de su inversión.

Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra las fluctuaciones en las tasas de interés, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a los cambios en las tasas de interés. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que puedan reducir el retorno total de su inversión. Para más información véase, “Políticas Respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Divisas y Cobertura”.

Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.

A pesar de que al 30 de septiembre de 2012, aproximadamente el 93.0% de las propiedades que formarán parte de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos, están denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros deudores en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago o de la sentencia, determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades.

Todas las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial son propiedades desarrolladas y por lo tanto no contamos actualmente con un plan para emprender actividades de desarrollo, construcción ó redesarrollo (distintas de mejoras de arrendatarios o expansiones realizadas en el curso ordinario). Sin embargo, podríamos decidir hacerlo en el futuro, lo cual nos expondría a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, más grandes que el riesgo relacionado con la adquisición de propiedades completamente desarrolladas y en operación, incluyendo, sin limitación:

- Un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y
- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Si la regla I.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente es revocada, y en consecuencia nuestro Fideicomiso se ve obligado a determinar el ingreso gravable para efectos del IETU o el crédito aplicable que corresponde a cada tenedor de nuestros CBFIs, algunos de los tenedores de nuestros CBFIs podrían verse adversamente afectados.

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario puede determinar el ingreso gravable relacionado con los CBFIs de los que sean titulares los tenedores de nuestros CBFIs y será obligado solidario con los tenedores de nuestros CBFIs respecto de dichos montos, y podrá realizar dicho pago requerido en relación con el IETU, de conformidad con la fracción V de la disposición regla I.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Si dicha regla es revocada por la autoridad fiscal, nuestro Fiduciario tendría que entregar un certificado en el cual se indique el resultado fiscal o el crédito fiscal para efectos del IETU correspondiente a cada tenedor de nuestros CBFIs, conforme al Artículo 16 de la LIETU y regla I.4.4.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, que establece que cada uno de los tenedores de nuestros CBFIs residentes en México para efectos fiscales sujeto a la LIETU tendría que determinar su IETU pagadero en términos de las disposiciones fiscales aplicables, lo que podría tener consecuencias fiscales adversas para aquellos contribuyentes que no puedan acreditar el ingreso gravable contra el IETU pagadero, como dichos contribuyentes que están exentos del ISR pero son sujetos de IETU. Para más información véase, “Régimen Fiscal e Impuestos— Ciertas Consideraciones Fiscales en México”.

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.

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar personal.

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 generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa.

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 dicha valuación. Para más información véase, “Negocio y Propiedades – Nuestras Propiedades”.

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.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en emisiones futuras de CBFIs.

Conforme a nuestro Fideicomiso, en caso de que la asamblea ordinaria de tenedores autorice emisiones adicionales de CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs 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. Los derechos para adquirir de forma preferente CBFIs se conocen como derechos de preferencia. Como resultado, la tenencia de los tenedores puede ser diluida si nuestro Fideicomiso lleva a cabo emisiones adicionales de CBFIs.

La Inversión en Activos Inmobiliarios en Zona Restringida que en su caso requiera de Autorización previa por las Autoridades Gubernamentales Competentes podría verse Retrasada por virtud de dicha Autorización

En caso de que pretendiéramos adquirir Activos Inmobiliarios en zonas restringidas y se requiera la autorización previa de cualquier autoridad gubernamental conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, la obtención de dicha autorización podría retrasar nuestra inversión.

Riesgos Relacionados con Nuestra Estructura Organizacional, Nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades

Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para mantener y supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades

No tenemos empleados. El personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados de conformidad con nuestro Contrato de Administración y nuestros contratos de administración de propiedades. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedades o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, convirtiéndonos en una entidad auto gestionada o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede ser adversamente afectado.

Además, nuestros contratos de administración de propiedades con nuestros administradores de propiedades expirarán aproximadamente en un año, en el caso de CPA o una de sus afiliadas, y en dos años, en el caso de Intramerica, a partir de la fecha de consumación de nuestras operaciones de formación. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o reemplazar a nuestros administradores de propiedades, o que nuestro Administrador será capaz de constituir su propio administrador de propiedades afiliado, que proporcione servicios de administración de propiedades, o que de hacerlo los términos sean igual de favorables que nuestros administradores de propiedades actuales. Si somos incapaces de renovar o reemplazar a nuestros administradores de propiedades con administradores de

propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No seremos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros. Para más información véase, “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación – Nuestra Estructura”.

Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los tenedores de nuestros CBFIs pueden terminar el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, con la aprobación de más del 50% de los tenedores de nuestros CBFIs en circulación (excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y sus afiliadas). Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido por haber incurrido en una Conducta de Remoción, nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro Fideicomiso respecto de ciertos asuntos descritos en el Contrato de Fideicomiso sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro Fideicomiso o la autoridad para instruir al Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración. Para más información véase, “Administración – Contrato de Administración”.

Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fideicomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un remplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a los nuestros, o con una reputación reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes

contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o resignación de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie provocara un evento de incumplimiento que de lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de coinversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros co-inversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o resignación de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie cause derechos del tanto, tag-along, drag-along, o derechos similares en representación de los coinversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que puedan ser provocados por la remoción o resignación del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Para más información véase la sección, “Administración— Contrato de Administración”.

En caso de renuncia o remoción sin causa de nuestro Administrador, nuestro Administrador tiene derecho a continuar actuando como nuestro asesor respecto de ciertas funciones administrativas y operativas de nuestro fideicomiso por un periodo de hasta 10 años, y estaremos obligados a pagar a dicho Administrador por dicha asesoría, una comisión equivalente a la Comisión de Administración Base y a la Comisión por Desempeño, en la inteligencia de que si nuestro Fideicomiso se da por terminado antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas las Inversiones fueron enajenadas a su valor razonable (según sea determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en consideración todos los factores, información y datos que se consideren pertinentes) y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a los Tenedores

El Contrato de Administración que celebraremos con nuestro Administrador prevé que, en caso de renuncia de nuestro Administrador con motivo de que el registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV sea cancelado, o bien en caso de remoción de nuestro Administrador sin causa, nuestro Administrador tendrá derecho a continuar actuando como nuestro asesor respecto de ciertas funciones administrativas y operativas de nuestro Fideicomiso que se especifican en dicho Contrato de Administración por un periodo de hasta 10 años, sin discreción de inversión u operacional con respecto a nuestro Fideicomiso ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y sin poder alguno para actuar en representación del Fiduciario. Conforme a dicho Contrato de Administración, estaremos obligados a pagar a dicho Administrador por dicha asesoría, por dicho periodo de hasta 10 años a partir de la fecha efectiva de su renuncia o remoción, una comisión por asesoría calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño, en la inteligencia de que si nuestro Fideicomiso se da por terminado antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas las Inversiones fueron enajenadas a su valor razonable (según sea determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en consideración todos los factores, información y datos que se consideren pertinentes) y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a los Tenedores. Para más información véase la sección, “Administración— Contrato de Administración”.

Conforme a Nuestro Contrato de Administración, el Administrador conservará ciertos derechos en caso de ser Destituido.

El Contrato de Administración con nuestro Administrador se dará por terminado en caso de que nuestro Administrador renuncie o sea removido por los tenedores de nuestros CBFIs. En dicho caso, nuestro Contrato de Administración prevé que dicha terminación no afectará (a) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración, (b) cualquier reclamación hecha por nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas en relación con el Bono de Fundador, las Comisiones de Administración devengadas y los gastos incurridos con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración, (c) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte del Contrato de Administración, y (d) ciertas disposiciones del Contrato de Administración las cuales sobrevivirán a la terminación del Contrato de Administración y que contienen el derecho del Administrador, sus afiliadas, y ciertas otras personas cubiertas descritas en el Contrato de Administración, a ser indemnizados por nosotros en los términos descritos en el Contrato de Administración. Para más información véase la sección, “Administración – Contrato de Administración”.

En la Fecha de Liquidación de nuestros CBFIs, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir el Bono de Fundador

De conformidad con los términos del Contrato de Administración que celebraremos con nuestro Administrador, en la fecha de liquidación de nuestros CBFIs, nuestro Administrador o una o más de sus afiliadas tendrá derecho a recibir el Bono de Fundador por un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial mas cualesquier otros costos e impuestos relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.

Nuestro Administrador, a partir de la fecha de emisión y durante la vigencia del Contrato de Administración, tendrá derecho a recibir la Comisión por Desempeño

Conforme a lo establecido en el Contrato de Administración con nuestro Administrador, estaremos obligados a pagar a nuestro Administrador una comisión por desempeño, pagadera cada dos años y calculada con base en lo siguiente (A) (i) nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique); (B) multiplicado por 10.0%; (C) menos cualesquier comisiones por desempeño pagadas previamente. Para un ejemplo numérico de dicha Comisión por Desempeño, ver “Administración - Nuestro Administrador - Contrato de Administración - Ejemplo Ilustrativo del Pago de Comisiones y Bono de Fundador”.

Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una sociedad dentro de MIRA, una división de Macquarie Group. MIRA forma parte de un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades como prestamista de

terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico serán miembros independientes, los miembros no independientes incluirán afiliadas de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con MIRA o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para MIRA o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiere dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, el Macquarie Funds Group, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de fondos de capital privado y de fondos conocidos como *hedge funds* y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por MIRA, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por MIRA pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

Cualquier operación que se celebre con cualquier parte relacionada del Administrador o que de cualquier otra manera represente un conflicto de interés deberá ser aprobada por los miembros independientes del Comité Técnico.

Macquarie o Partes Relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestros Fideicomisos de Inversión, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no

necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión

Entidades de Macquarie o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestros Fideicomisos de Inversión, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión. Conforme al Crédito de IVA, Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, como acreditante, otorgó un crédito garantizado a nuestro Fideicomiso por el equivalente en Pesos de hasta EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) para financiar todo o parte del IVA, con un plazo de aproximadamente 9 meses, derivado de la adquisición del Portafolio CPA y el Portafolio GECREM. No obstante que Macquarie Bank Limited es una afiliada de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión.

Un incumplimiento respecto de nuestro Crédito de IVA, el cual ha sido celebrado con Macquarie Bank Limited, una afiliada de nuestro Administrador, podría provocar la ejecución de los certificados fiduciarios de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y la pérdida de la totalidad o parte de las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial.

Los certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, los cuales son los propietarios directos de nuestro Portafolio Inicial, están dados en garantía conforme a nuestro Crédito de IVA, por lo que un incumplimiento respecto de dicho Crédito de IVA podría provocar la ejecución de dichos certificados fiduciarios y la pérdida de la totalidad o parte de las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial.

Nuestro Crédito de IVA ha sido celebrado con Macquarie Bank Limited, una afiliada de nuestro Administrador. No obstante que Macquarie Bank Limited es una afiliada de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión. Para más información véase, “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación– -Nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses”.

Uno de los administradores iniciales de nuestras propiedades, Intramerica Industrial, es una entidad afiliada de los acreedores bajo nuestro Crédito GECREM y nuestro Crédito CPA-GECREM, y ambos administradores iniciales de nuestras propiedades, tanto Intramerica Industrial como CPA Servicios, son afiliadas de los vendedores de nuestro Portafolio Inicial, por lo que los intereses de dichos administradores iniciales no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión

Intramerica Industrial, que será nuestro administrador de propiedades con respecto a las propiedades que se adquirirán de GECREM por un periodo de hasta dos años, es una afiliada de GECREM. Según se describe en el apartado “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación del presente Prospecto”, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales MMREIT Industrial Trust I y MMREIT Industrial Trust II celebrarán el Crédito GECREM y el Crédito CPA-GECREM, respectivamente, con afiliadas de GECREM. Asimismo, ambos administradores iniciales de nuestras propiedades, tanto Intramerica Industrial como CPA Servicios, son afiliadas de los vendedores de nuestro Portafolio Inicial. En virtud de lo anterior, los intereses de nuestros administradores iniciales de propiedades, Intramerica Industrial y CPA Servicios, no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión.

Nuestro Administrador ejerce una influencia significativa sobre nuestras actividades y sobre nuestras políticas de operación, financieras y de inversión y, salvo en limitadas excepciones, puede actuar sin el consentimiento de los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, en su capacidad de Administrador y como resultado de su capacidad para nombrar miembros de nuestro Comité Técnico, ejercerá una influencia significativa sobre nuestras actividades, y puede usar su influencia en una manera que no sea conforme a los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs. Como inversionistas pasivos, los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán la oportunidad de evaluar potenciales decisiones de inversión y disposición antes de que éstas sean implementadas (distintas de inversiones que representen el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) y, por lo tanto, deben confiar en nuestro Administrador para llevar a cabo y administrar nuestros asuntos. Además, nuestro Comité Técnico y los tenedores de nuestros CBFIs solo tienen derechos limitados para revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en gran medida, nuestras decisiones de operación, financieras y de inversión y ello puede impactar el cumplimiento de las regulaciones aplicables del Impuesto Sobre la Renta por parte de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión, las adquisiciones, disposiciones, estrategias de crecimiento, operaciones, deuda, capitalización y Distribuciones. Tales actos pueden afectar adversamente el valor de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para proporcionar retornos a nuestros inversionistas. Además, nuestro Comité Técnico puede alterar nuestras políticas actuales de inversión, endeudamiento y distribución, en cualquier momento sin la aprobación de los tenedores. Si nuestra política de endeudamiento cambiara, podemos llegar a tener un nivel de apalancamiento más alto, lo cual puede resultar en un incremento en el costo de nuestro servicio de la deuda. Un nivel de apalancamiento más alto también incrementa el riesgo de incumplimiento de nuestras obligaciones. Además, un cambio en nuestras inversiones, incluyendo la manera en que distribuimos nuestros recursos a lo largo de nuestro portafolio o de los tipos de activos en los que buscamos invertir, puede incrementar nuestra exposición a riesgos relacionados con la tasa de interés, fluctuaciones en el mercado inmobiliario y liquidez.

Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Fideicomiso es administrado externamente por nuestro Administrador, y nuestras propiedades son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades. En consecuencia, como tercero ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.

Las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a ofertas adicionales de CBFIs y adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de los administradores de propiedades están basadas en su desempeño, y dicho método

de remuneración puede motivar ciertas adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, CPA y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurar que no favorecerán a las propiedades pertenecientes a sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, Intramerica y CPA, los administradores de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido al hecho de que Intramerica y CPA son afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos dichas propiedades, GECREM y CPA, respectivamente. Además, Intramerica es una afiliada del acreedor bajo dos de los nuevos contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y, por lo tanto sus intereses pueden no estar alineados con los de nuestro Fideicomiso en caso de incumplimiento. En consecuencia, en su papel de administradores de propiedades, Intramerica y CPA pueden ser incentivados a tomar acciones que beneficien a nuestros acreedores que pueden maximizar los beneficios de dichos vendedores bajo ciertos ajustes de precio post-cierre o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán dichas propiedades. Por ejemplo, bajo el contrato de compraventa con GECREM, el vendedor tendrá derecho a un posible pago adicional calculado de manera trimestral (a la fecha de cada uno de dichos cálculos trimestrales se le conoce como una “fecha de cálculo de pago adicional”) por un periodo de dos años a partir de la fecha de cierre, pagadero al vendedor en la medida que las tasas de ocupación de forma agregada en el Portafolio GECREM superen la tasa de ocupación de forma agregada en la fecha de celebración de dicho contrato de compraventa o la tasa de ocupación más elevada en una fecha de cálculo de ganancia (o, con respecto al primer cálculo de ganancia, en la fecha de cierre), hasta una tasa de ocupación de forma agregada de 94.0%, y, en consecuencia, Intramerica como administrador de propiedad del Portafolio GECREM, puede estar motivado para arrendar espacio desocupado a montos por debajo de la renta de mercado. Nuestros contratos de compraventa también nos otorgarán el derecho a ser indemnizados si ciertas responsabilidades ambientales u otras responsabilidades ocultas son descubiertas durante determinado periodo de tiempo después de la celebración de los contratos y, en consecuencia, Intramerica y CPA, como administradores de propiedades, pueden estar motivados a no notificarnos en relación con cualesquiera de dichas responsabilidades o pasivos contingentes hasta que el período para reclamar la indemnización haya transcurrido. Esos y otros conflictos de interés que Intramerica y CPA pueden enfrentar en relación con los contratos de compraventa pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estaremos sujetos a obligaciones de presentación de información financiera y otros requerimientos para los cuales nuestros sistemas financieros y contables pueden no estar adecuadamente preparados.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurriremos en importantes gastos legales, contables y de otro tipo, incluyendo costos relacionados con los requisitos de presentación de información de las entidades públicas y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo los requisitos del Reglamento Interior de la BMV y de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Somos una entidad recién constituida y, en consecuencia, continuamos desarrollando y perfeccionando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si somos incapaces de implementar controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación pueden verse afectados o podemos ser incapaces de cumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos deficiencias significativas o debilidades materiales en nuestro control interno sobre presentación de información financiera que no podemos remediar oportunamente, podemos ser deslistados de la BMV, ser investigados por la CNBV o

ser sancionados civil o penalmente. Nuestro Administrador puede verse en la necesidad de dedicar una cantidad significativa de tiempo e incurrir en gastos significativos para remediar cualesquier deficiencias significativas o debilidades materiales que puedan ser descubiertas, y puede no ser capaz de remediar cualesquier deficiencias significativas o debilidades materiales oportunamente. Las deficiencias, incluyendo cualesquier debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera, que pueden ocurrir en el futuro pueden provocar errores en nuestros estados financieros que pueden requerir que reexpresemos nuestros estados financieros, o provocar que seamos incapaces de cumplir con nuestras obligaciones de presentación de información y causar que nuestros inversionistas o el mercado pierdan confianza en la información financiera que reportemos, todo lo cual puede provocar una disminución del precio de nuestros CBFIs, o afectar adversamente nuestra reputación o nuestro desempeño financiero.

Activos limitados del Fideicomiso.

El patrimonio de nuestro Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs 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 a los tenedores de nuestros CBFIs por lo que la recuperación de la inversión de los tenedores de nuestros CBFIs está limitada a los recursos que formen parte del patrimonio de nuestro Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los tenedores de nuestros CBFIs, en calidad de fideicomisarios en primer lugar, adquieren, entre otros, el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio de nuestro Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en nuestros CBFIs implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquellas 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 de nuestros CBFIs recibirán distribución de efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los tenedores de nuestros CBFIs no sufrirá modificaciones en el futuro. Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común 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. Para más información véase, "Régimen Fiscal e Impuestos - - Ciertas Consideraciones Fiscales en México".

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.

Seremos un fideicomiso con valores registrados en el RNV, y estaremos 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. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurriremos en gastos legales, contables y otros gastos 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 la Circular Única. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material 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 que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y 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.

El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las cuentas del fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para realizar Distribuciones se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los tenedores los CBFIs de otra forma hubieran tenido derecho a recibir. Para más información véase, “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación – Bienes, Derechos o Valores que Integran el Patrimonio del Fideicomiso”.

Nuestro fideicomiso no será el propietario directo de los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial

Nuestro fideicomiso no será el propietario directo de los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial, sino que adquirirá la totalidad de los certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, los cuales, sujeto a los Fideicomisos de Garantía, serán los propietarios directos de dicho Portafolio Inicial y serán los titulares directos del derecho al cobro de las rentas derivadas de dicho Portafolio Inicial.

Nuestro Fideicomiso será propietario de Certificados Fiduciarios emitidos por los Fideicomisos de Inversión, los cuales no son Títulos de Crédito

Nuestro Fideicomiso adquirirá certificados fiduciarios a los que se refiere el artículo 228 (b), tercer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los cuales no son títulos de crédito si no sólo documentos que sirven como documentos probatorios de los derechos fideicomisarios de los que será titular nuestro Fideicomiso. En virtud de lo anterior, en caso de que nuestro Fideicomiso tenga que ejercer derechos relacionados con dichos certificados fiduciarios, lo podrá hacer mediante un juicio ordinario mercantil pero no a través de un juicio ejecutivo mercantil.

Podríamos ser sujetos activos del pago del Impuesto a los Depósitos en Efectivo.

Conforme a nuestros contratos de arrendamiento, podríamos recibir los depósitos de la renta respectiva en efectivo. Esta situación de hecho tiene como resultado que pudiéramos en un momento dado exceder el umbral previsto en la fracción III del artículo 2 de la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo. Como resultado de lo anterior, las instituciones de crédito con las cuales mantenemos abiertas cuentas bancarias, recaudan y enteran el importe del Impuesto a los Depósitos en Efectivo en términos de lo previsto en dicha ley. Podríamos encontrar dificultades en ser reembolsados del Impuesto a los Depósitos en Efectivo debidamente retenido y enterado que no haya sido acreditado en contra del Impuesto Sobre la Renta u otras contribuciones federales causadas.

Ciertos de los Contratos Celebrados por Nosotros están sujetos a jurisdicciones distintas a México, por lo que cualquier acción o ejecución se sujetarán a leyes y tribunales fuera de México

El Contrato de Compraventa Internacional, el Contrato Administrativo, el Contrato de Indemnización Quirografaria, el Contrato de Fundador y el Contrato de Crédito MetLife están sujetos a leyes distintas a las de México y a jurisdicciones distintas a México, por lo que cualquier acción o ejecución se sujetarán a leyes y tribunales fuera de México.

Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas desfavorables en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La reciente crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 6.0% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado por acontecimientos en México, sobre los cuales no tenemos control. No

podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional, o PRI, asumió el cargo de presidente de México el 1 de diciembre de 2012. Como sucede con cualquier cambio de gobierno, dicho cambio en el gobierno del país puede resultar en cambios significativos en las políticas gubernamentales, puede contribuir con la incertidumbre económica y con la elevada volatilidad de los mercados mexicanos de capitales y los valores emitidos por compañías mexicanas.

México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros.

El 51.6% de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial, en términos de ABA, se encuentran localizadas en Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. Además, aproximadamente un 26.7% de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial, en términos de ABA, se encuentran localizadas en estados con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

La inflación en México, y las medidas del gobierno para frenar la inflación, pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 6.5% en el 2008, 3.6% en el 2009, 4.4% en el 2010, 3.8% en 2011, y 4.4% por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

La mayoría de nuestros arrendamientos contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor si las rentas están denominadas en Pesos). Durante los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012, aproximadamente el 93.0% de nuestros arrendamientos estaban denominados en Dólares, en términos de ingresos. En consecuencia, los ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, muchos de nuestros arrendatarios tienen operaciones en el sector manufacturero en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

Tasas de interés elevadas en México podrían aumentar nuestros costos de financiamiento.

Históricamente, México ha experimentado tasas de interés reales y nominales elevadas. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) de 28 días, eran de aproximadamente 7.2% y 7.7% en el 2007 y 2008 respectivamente. En respuesta a la recesión y la desaceleración económica durante el 2009, el Banco de México redujo Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE, a 4.5% para fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés de los CETES disminuyeron a aproximadamente 4.5% en 2009 y al 30 de septiembre de 2012 se encuentran en 4.4%. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés referencial. Por lo tanto, si incurrimos en endeudamiento denominado en Pesos en el futuro, podría ser a una tasa de interés elevada, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis financiera global ha resultado en fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

En particular, 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 (TLCAN), y un nivel alto de actividad económica entre los dos países. En la segunda mitad de

2008 y parte del 2009, los precios de los valores de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores en Mexico disminuyeron sustancialmente, de manera similar a lo ocurrido en los mercados de valores en Estados Unidos y alrededor del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, país que está experimentando una recuperación económica lenta de la crisis financiera y la recesión del 2008 y 2009, o la terminación o renegociación de NAFTA en América del Norte u otros eventos relacionados, pueden tener un efecto adverso en la economía global y la economía mexicana. Además, la presente crisis fiscal en la Unión Europea también puede afectar la economía global y la economía mexicana. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Riesgos Fiscales

Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.

Tenemos la intención de que nuestro Fideicomiso cumpla con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, como fideicomisos no empresariales y vehículos transparentes para fines fiscales. El cumplimiento con dichas disposiciones depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para mantener nuestro estatus como tal debemos distribuir entre los tenedores de nuestros CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio inmediato anterior. Aunque nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs se harán de acuerdo con nuestra política de distribución (salvo que nuestro Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, apruebe lo contrario) y dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requerimientos de efectivo, obligaciones bajo contratos de financiamiento, mantenimiento de nuestra calificación como FIBRA, y aquellos otros factores que se consideren relevantes de tiempo en tiempo. No tendremos activos distintos de aquellos que constituyen el patrimonio de nuestro Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de hacer las Distribuciones necesarias en el futuro o mantener nuestro estatus de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero, el valor de cotización de nuestros CBFIs, y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los tenedores de nuestros CBFIs en general.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en

momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAS podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades y el valor de la inversión de los tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, la regulación federal, local o estatal de México, incluyendo disposiciones fiscales, interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo serán adoptadas cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales que pudieren afectar adversamente a los tenedores de nuestros CBFIs, a nuestro Fideicomiso o a nuestros Fideicomisos de Inversión.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo son relativamente nuevas y siguen evolucionando. Los Artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1 de enero de 2004 y han cambiado varias veces desde ese entonces. No podemos asegurar que las leyes y reglamentos relacionados con las FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidos por las autoridades fiscales en México que proporcionen orientación más específica o diferente en relación con los requisitos para recibir el tratamiento de FIBRA, no cambiarán de una manera que pueda afectar adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional ó podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

El Impuesto predial aplicable nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuesto predial sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

Riesgos de la Oferta Global

No ha existido un mercado bursátil para nuestros CBFIs previo a la Oferta Global y podría no desarrollarse un mercado activo.

Previo a la Oferta Global, no ha existido mercado para nuestros CBFIs. Debido a que nuestros CBFIs no se han registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos (*Securities Act*), están sujetos a restricciones de transferencia en Estados Unidos. No pretendemos proporcionar derechos de registro a los tenedores de nuestros CBFIs y no tenemos la intención de presentar una declaración de registro ante

la Comisión de Valores de Estados Unidos o SEC (*Securities and Exchange Commission*) en relación con nuestros CBFIs. Hemos solicitado que nuestros CBFIs sean listados en la BMV. El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se desarrollará un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta después de la Oferta Global. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones actuales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- reacciones adversas a cualquier aumento en el endeudamiento en que incurriremos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial para los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial y nuestros Estados Financieros Proforma no Auditados podrían no ser representativos de nuestros estados de resultados futuros.

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial para los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio Inicial y nuestros Estados Financieros Proforma no Auditados que se incluyen dentro de este prospecto no pretenden representar nuestra situación financiera o los resultados de operación que hubieran resultado si hubiéramos agrupado los inmuebles bajo un solo portafolio durante los periodos que se presentan. Además, dicha información financiera no pretende ser representativa de nuestra situación financiera o nuestros resultados de operación en el futuro. No nos es posible estimar de manera precisa todos los ajustes que podrían reflejar todos los cambios significativos que ocurrirán en nuestros resultados de operación una vez que empecemos a operar, incluyendo potenciales costos elevados relacionados con la propiedad y la administración de los inmuebles y los costos relacionados a ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores en México. Además, los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma no Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores, (i) los ingresos derivados de la Oferta Global; (ii) la cantidad de préstamos y las tasas de interés aplicables de conformidad con los contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y

nuestro crédito de nueve meses garantizado de IVA; y (iii) el número de propiedades adquiridas al amparo de los contratos de compraventa de nuestros Fideicomisos de Inversión y los precios de compra contemplados en los mismos.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, después de la Oferta Global, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas estarán obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe la asamblea ordinaria de tenedores, lo que diluirá la participación de nuestros tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, así como de la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro Fideicomiso y reduzcan el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador debe invertir y ser dueño, junto con sus afiliadas, mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, de una cantidad de CBFIs igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta) y el equivalente en pesos a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Adicionalmente, el Administrador en conjunto con sus afiliadas deberá adquirir una cantidad de nuestros CBFIs equivalente al Bono de Fundador Neto, como parte de la Oferta Global, y deberá reinvertir, después de la Oferta Global, cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, sujeto a la aprobación previa a la asamblea ordinaria de tenedores. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión mientras sea Administrador de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño Netas o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

Las Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos.

Haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares u otras monedas puede tener un efecto adverso en la equivalencia en Dólares u otras divisas para las cantidades que los tenedores de nuestros CBFIs reciban al momento de la conversión. Adicionalmente, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser convertible rápidamente a Dólares u otras divisas. Aunque actualmente el gobierno federal de México no restringe la capacidad de personas mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares u otras monedas, el gobierno federal de México podría instituir políticas de cambio restrictivas en el futuro. No se pueden predecir las futuras fluctuaciones en el tipo de cambio y el efecto de cualesquier políticas cambiarias restrictivas adoptadas por el gobierno federal de México sobre la economía Mexicana.

Si los analistas de valores no publican investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs dependerá en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

TIPOS DE CAMBIO

Antes del 21 de diciembre de 1994, el Banco de México mantuvo al tipo de cambio del Peso con respecto al Dólar dentro de un rango prescrito por el gobierno mexicano mediante la intervención en el mercado de divisas. Dentro del mencionado rango, el Banco de México por lo general intervino para reducir fluctuaciones diarias en el tipo de cambio. En diciembre de 1994, el gobierno mexicano suspendió la intervención del Banco de México y permitió que el peso fluctuara libremente en relación al Dólar. Los factores que contribuyeron para alcanzar esa decisión fueron el monto del déficit de México, el nivel de las reservas de divisas del Banco de México, el aumento de las tasas de interés para otras monedas, especialmente el Dólar, y la reducida confianza en la economía mexicana por parte de los inversionistas internacionales en ese momento.

Desde finales de 2003, el Banco de México ha llevado a cabo subastas del Dólar en un intento por reducir los niveles de su reserva de divisas. El Banco de México lleva a cabo operaciones de mercado abierto de forma regular para determinar el tamaño de la base monetaria de México. Los cambios en la base monetaria de México tienen un efecto en el tipo de cambio. El Banco de México puede incrementar o disminuir los fondos de reserva que las instituciones financieras están exigidas a mantener. Si se incrementan los requisitos de reservas, las instituciones financieras están requeridas a destinar más fondos a sus reservas, lo cual reducirá la cantidad de fondos disponibles para operaciones, y provocará que la cantidad de fondos disponible en el mercado disminuya y la tasa de interés aumente. Lo contrario ocurre si los requisitos de reservas son disminuidos. Este mecanismo formalmente conocido como el "corto" o "largo", como se indique, o más formalmente "el objetivo diario de saldos acumulados" representa un mecanismo utilizado por el Banco de México para ajustar el nivel de las tasas de interés y tipos de cambio.

No podemos asegurar que el Banco de México mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso o que el Peso no se depreciará significativamente en el futuro.

La siguiente tabla establece, para los periodos indicados, el tipo de cambio de libre mercado alto, bajo, promedio y de final del periodo, expresada en Pesos por Dólar. Los tipos de cambio promedio anuales que se presentan en la siguiente tabla fueron calculados utilizando el promedio de las tasas de cambio durante el periodo relevante. La información presentada en la siguiente tabla se basa en los tipos de cambio publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. No hemos re-expresado las tasas en unidades monetarias constantes. Todas las cantidades se reflejan en Pesos. No se hace declaración alguna con respecto a que las cantidades en Pesos a que se refiere este prospecto podrían o no haber sido, o pueden o no convertirse a Dólares a cualquier tasa particular o en lo absoluto.

	Alta	Baja	Promedio	Al término del periodo
	(Pesos por Dólares)			
2007	11.2676	10.6639	10.9270	10.9043
2008.....	13.9183	9.9180	11.1454	13.7738
2009.....	15.3650	12.5969	13.5014	13.0437
2010.....	13.1819	12.1575	12.6315	12.3817
2011.....	14.2443	11.5023	12.4237	13.9787
2012:				
Enero	13.9476	12.9325	13.4605	13.0063
Febrero	13.0077	12.6472	12.7940	12.8575
Marzo	12.9777	12.6299	12.7557	12.8489
Abril.....	13.2288	12.7317	13.0599	13.0141
Mayo.....	14.0749	12.9629	13.6038	14.0749
Junio	14.3949	13.6530	13.9619	13.6530
Julio	13.6796	13.1201	13.3718	13.2644
Agosto	13.4172	13.0708	13.1857	13.4172
Septiembre	13.2571	12.7458	12.9588	12.8521
Octubre.....	13.0900	12.6987	12.8814	13.0498
Noviembre	13.2522	12.9617	13.0828	12.9617
Diciembre (hasta el 11 de diciembre).....	12.9600	12.7964	12.9003	12.7964

DESTINO DE LOS RECURSOS

Los recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la opción de sobreasignación, fueron de aproximadamente EU\$911.6 millones de Dólares, o \$11,665.3 millones de Pesos, asumiendo un precio por CBFi de \$25.00 Pesos, la venta de 588,634,400 CBFIs a un tipo de cambio de \$12.80 por EU\$1.00, y después de deducir los descuentos y comisiones por colocación y gastos de la Oferta Global y ciertos impuestos y gastos relacionados con nuestra operación de formación (incluyendo impuestos sobre adquisición de inmuebles, o ISAI) y el pago de la Comisión de Administración Base. Si los Intermediarios Colocadores ejercen sus opciones de sobreasignación en su totalidad, esperamos que los recursos netos de la Oferta Global sean aproximadamente de EU\$1,057.3 millones de Dólares, o \$13,530.8 millones de Pesos.

Al término de la Oferta Global, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquirirán un adeudo total de aproximadamente EU\$821.0 millones de Dólares (\$10,506.1 millones de Pesos) (que consistirá de aproximadamente EU\$751.0 millones de Dólares (\$9,610.4 millones de Pesos) bajo las líneas de crédito de nuestros Fideicomisos de Inversión y de hasta EU\$70 millones de Dólares (\$895.7 millones de Pesos) bajo nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA). Además, al momento de terminar nuestras operaciones de formación, esperamos que nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales cuenten con un monto adicional de EU\$166 millones de Dólares, o \$2,124.8 millones de Pesos, disponibles bajo sus créditos garantizados, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”. Para una mayor descripción de estos créditos y del Crédito de IVA de nueve meses, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Los recursos netos de la Oferta Global y de los créditos anteriormente mencionados serán utilizados por nuestro Fideicomiso para adquirir certificados fiduciarios de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, quienes a su vez utilizarán dichos recursos para adquirir nuestro Portafolio Inicial por un precio de compra total de EU\$1,432.4 millones de Dólares, o \$18,330.4 millones de Pesos (sujeto a ajustes en el precio de compra y a contingencias, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”) y para pagar impuestos, honorarios y gastos relacionados con nuestras operaciones de formación. Si tenemos un excedente de efectivo de la Oferta Global después de la consumación de las operaciones de formación, incluyendo en caso de que se ejerzan las opciones de sobreasignación, usaremos dichos recursos netos como capital de trabajo y para realizar adquisiciones futuras.

Los montos establecidos en la tabla siguiente y sus notas son estimados y diferirán de los montos efectivos en el momento en que se lleve a cabo la Oferta Global y nuestras operaciones de formación, dependiendo de múltiples factores, incluyendo: (i) los recursos de la Oferta Global, los cuales variarán dependiendo del precio de compra por CBFIs, el número de CBFIs vendidos, y el tipo de cambio entre Peso y Dólar en la fecha en que el precio sea determinado; (ii) el monto de los préstamos de conformidad con los contratos de crédito garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro Crédito de IVA el cual variará con base en el precio de compra por nuestras adquisiciones y costos estimados de la operación; (iii) el número de propiedades adquiridas al amparo de los contratos de compraventa de nuestros Fideicomisos de Inversión y los precios de compra contemplados en los mismos, los cuales podrán variar en el caso de que ocurran ciertas condiciones, dependiendo de ciertos ajustes en el precio de compra y contingencias decidimos excluir ciertas propiedades; y (iv) diferencias de nuestros impuestos estimados, gastos y comisiones en relación con la Oferta Global y nuestras operaciones de formación.

La siguiente tabla resume las fuentes y destino estimados de los fondos en relación con esta Oferta Global y nuestras operaciones de formación. Las cantidades en Pesos han sido convertidas de Dólares a un tipo de cambio de \$12.7964 Pesos por Dólar de conformidad con el tipo de cambio vigente el 11 de diciembre de 2012 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. Usted deberá leer la siguiente información en conjunto con la información descrita en “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación” y la Información Financiera Pro-Forma No Auditada contenida en el presente prospecto.

(Miles de Dólares y Pesos)

Fuentes:			
Crédito GECREM ⁽¹⁾ (2)	EU\$	455,400	\$ 5,827,481
Crédito CPA-GECREM ⁽¹⁾		113,124	1,447,578
Crédito CPA-MetLife ⁽¹⁾		182,500	2,335,343
Crédito de IVA		70,000	895,748
Inversión de Macquarie ⁽³⁾		50,000	639,820
Inversión del Bono de Fundador Neto ⁽⁴⁾ (5)		22,000	281,520
Recursos de la Oferta Global ⁽⁴⁾		928,000	11,875,059
Fuentes totales	EU\$	1,821,023	\$ 23,302,550
Destino:			
Precio de compra total por nuestro Portafolio Inicial ⁽⁶⁾	EU\$	1,432,471	\$ 18,330,469
Pago de IVA e impuestos derivados de la transmisión respecto del Portafolio Inicial ⁽⁷⁾		219,934	2,814,361
Pago del Bono de Fundador ⁽⁵⁾		22,000	281,521
Pago inicial de la Comisión de Administración Base ⁽⁸⁾		3,134	40,104
Comisiones, honorarios y gastos estimados relativos a la adquisición del Portafolio Inicial ⁽⁹⁾		51,623	660,592
Propósitos Corporativos en General ⁽¹⁰⁾		91,862	1,175,504
Total	EU\$	1,821,023	\$23,302,550

(1) Con base en un índice crédito valor de 40% (excluyendo préstamos en relación con el pago del IVA bajo nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses y una porción del Crédito GECREM). Para la definición de préstamo ver "Políticas Respecto a Ciertas Actividades"

(2) Incluye deuda a corto plazo incurrida para financiar parte de nuestros gastos de IVA en relación con las adquisiciones.

(3) Para una descripción de los requerimientos de inversión del Administrador, véase "Administración-- Contrato de Administración-- Inversión en nuestros CBFIs por nuestro Administrador o sus Afiliadas"

(4) Asume que 588,634,400 CBFIs son vendidos en la Oferta Pública (incluyendo la inversión de Macquarie y una inversión de un monto igual al Bono de Fundador Neto descrito en las notas (3) y (5), respectivamente) en un precio de 25.00 Pesos por CBFIs con un tipo de cambio de Peso/Dólar de \$12.80 pesos por \$1 Dólar.

(5) Para una descripción del Bono del Fundador, ver "Administración--Contrato de Administración--Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y Bono de Fundador". En su caso, en el Bono del Fundador las Inversiones serán netas de cualesquier impuesto, en el entendido que dichos impuestos se esperan que sea una cantidad no material y, por lo tanto no están reflejados en la tabla anterior.

(6) Asume que todas las propiedades son adquiridas y no se requieren ajustes de precios. Excluye el pago contingente adicional potencial de hasta 30 millones de Dólares en relación con el precio de compra nuestras adquisiciones de propiedades de GECREM, véase "Nuestra Estructura y Operaciones de Formación—Contrato de Compraventa de GECREM"

(7) Incluye un estimado del impuesto sobre adquisición de inmuebles o ISAI de \$33.6 millones de Dólares (\$430.4 millones de Pesos) y un estimado IVA de 186.3 millones de Dólares (\$2,814.4 millones de Pesos).

(8) Incluye el pago de la Comisión de Administración Base al 31 de marzo de 2013. Para una descripción de la Comisión de Administración Base conforme a la Administración, véase "Administración—Contrato de Administración-- Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y Bono de Fundador".

(9) Incluye comisiones y gastos estimados relacionados con las comisiones de los Intermediarios Internacionales y de los Intermediarios Colocadores, estrategia y mercadotecnia, auditoría, honorarios de los asesores legales, de los asesores fiscales, del auditor externo, y de los asesores técnicos, costos por emisión de capital, costos por emisión de deuda y otros gastos

(10) Incluye efectivo disponible (EU\$77.4 millones de Dólares) (\$862.7 millones de Pesos), reserva de *earn-out* en relación con el punto (1) anterior (EU\$20.0 millones de Dólares) (\$256.0 millones de Pesos), reserva de deuda (EU\$3.5 millones de Dólares) (\$44.8 millones de Pesos) y contingencias generales (EU\$1.0 millones) (\$12.8 millones de Pesos).

GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los principales gastos que se estima estarán relacionados con la Oferta Global sin considerar la Opción de Sobreasignación y el Impuesto al Valor Agregado son:

- descuentos y comisiones por intermediación y colocación por aproximadamente \$359,857,023.00 (trescientos cincuenta y nueve millones ochocientos cincuenta y siete mil veintitrés pesos 00/100 moneda nacional), desglosados de la siguiente manera:
 - Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer/ Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. - \$73,628,062.00
 - Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa / Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated - \$73,628,062.00
 - J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero / JPMorgan Securities, LLC - \$48,673,220.00
 - Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. / Morgan Stanley & Co. LLC - \$73,628,062.00
 - Macquarie Capital (USA) Inc. - \$48,674,754.00
 - Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch - \$35,985,702.00
 - Intermediarios Colocadores Co-líderes - \$5,639,160.00
- derechos de estudio y trámite de la CNBV por \$17,610 (diecisiete mil seiscientos diez Pesos 00/100 moneda nacional);
- derechos de estudio y trámite de la BMV por \$17,781 (diecisiete mil setecientos ochenta y un Pesos 00/100 moneda nacional);
- Derechos de inscripción en el RNV por \$2,802,750 (dos millones ochocientos dos mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 moneda nacional);
- Listado BMV por \$605,199 (seiscientos cinco mil ciento noventa y nueve Pesos 00/100 moneda nacional);
- honorarios y gastos de asesores legales por \$63,157,157 (sesenta y tres millones ciento cincuenta y siete mil ciento cincuenta y siete Pesos 00/100 moneda nacional), desglosados de la siguiente manera:
 - Asesor Legal Externo del Emisor en México - \$35,829,920.00
 - Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores en México - \$2,303,352.00
 - Asesor Legal Externo del Emisor en el Extranjero - \$13,276,790.00
 - Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores en el Extranjero - \$9,277,390.00
 - Asesores Legales de los Financiamientos - \$2,469,705.00
- honorarios y gastos de asesores técnicos por \$33,473,146 (treinta y tres millones cuatrocientos setenta y tres mil ciento cuarenta y seis Pesos 00/100 moneda nacional), desglosados de la siguiente manera:
 - ADTEC - \$6,108,395.00
 - SCS - \$5,566,434.00
 - AEI Consultants - \$872,075.00
 - ALTA Survey - \$930,563.00
 - Stuart Title - \$8,548,020.00
 - Colliers International - \$11,447,659.00

- honorarios y gastos del Asesor Legal Fiscal por \$7,780,211 (siete millones setecientos ochenta mil doscientos once Pesos 00/100 moneda nacional);
- honorarios del Representante Común por \$195,000 (ciento noventa y cinco mil Pesos 00/100 moneda nacional);
- honorarios del Fiduciario por \$624,000 (seiscientos veinticuatro mil Pesos 00/100 moneda nacional);
- honorarios y gastos del Auditor Externo por \$5,246,524 (cinco millones doscientos cuarenta y seis mil quinientos veinticuatro Pesos 00/100 moneda nacional);
- impresión de documentos, publicaciones y gastos de promoción por aproximadamente \$7,421,912 (siete millones cuatrocientos veintiun mil novecientos doce Pesos 00/100 moneda nacional); y
- otros gastos por \$179,393,291 (ciento setenta y nueve millones trescientos noventa y tres mil doscientos noventa y un Pesos 00/100 moneda nacional), los cuales concentran (i) gastos y costos relacionados con el establecimiento de los financiamientos referidos en este prospecto, (ii) honorarios notariales, (iii) otros gastos notariales, (iv) avalúos, y (v) gastos de registro de propiedades.

El total de gastos relacionados con la Oferta Global es de aproximadamente \$660,591,603 (seiscientos sesenta millones quinientos noventa y un mil seiscientos tres Pesos 00/100 moneda nacional).

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Para representar al conjunto de los tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal, mediante su firma autógrafa en el Contrato de Fideicomiso, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el Título y en los demás documentos relacionados con la operación.

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV y LGTOC (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de tenedores. El Representante Común representa a los tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- (i) suscribir el Título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales relacionadas con el mismo;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) vigilar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) vigilar el cumplimiento del Fiduciario y, en su caso, del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
- (v) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval por escrito respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las asambleas de tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una asamblea de tenedores;
- (vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la asamblea de tenedores;
- (viii) en representación de los tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- (ix) ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores en su conjunto;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los tenedores con respecto al pago a los tenedores de cualquier cantidad pagadera en relación con los CBFIs y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xii) solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión en relación con Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, los Fideicomisos de Inversión y cualesquiera otra que sea necesaria para el

cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario y el Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, los Fideicomisos de Inversión, el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;

(xiii) proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador; y

(xiv) en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una asamblea extraordinaria de tenedores que cumpla con los requisitos del Artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha destitución 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.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 (sesenta) días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la asamblea de tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando el Fideicomiso haya terminado conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá el derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. El Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta (i) nuestra capitalización al 30 de septiembre de 2012, y (ii) nuestra capitalización ajustada dando efecto a la Oferta Global y a nuestras operaciones de formación, incluyendo préstamos por nuestros Fideicomisos de Inversión bajo tres créditos garantizados, y préstamos efectuados por nuestro Fideicomiso bajo el Crédito de IVA de nueve meses garantizado, como se describe en “Destino de los Recursos”.

Usted deberá leer esta tabla en conjunto con “Destino de los Recursos”, “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”, los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial y las notas a los mismos y los Estados Financieros Pro Forma no Auditados y las notas a los mismos incluidos en el resto del presente prospecto.

(Miles de Dólares y Pesos)

	Actual (30 de septiembre de 2012)		Ajustados Pro Forma	
Endeudamiento:				
Corto Plazo	EU\$0	\$0	EU\$186,300	\$2,383,969
Largo Plazo.....	<u>EU\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>EU\$634,724</u>	<u>\$8,122,181</u>
Endeudamiento Total.....	EU\$0	\$0	EU\$821,024	\$10,506,150
Capital de Accionistas.....	<u>EU\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>EU\$896,650</u>	<u>\$11,473,896</u>
Capitalización Total.....	EU\$0	\$0	EU\$1,739,674	\$22,261,567

(1) Miles de Dólares calculados con base en el tipo de cambio de Ps.12.7964 por Dólar publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2012.

La información proforma que se incluye en la tabla anterior, esta basada en supuestos de conformidad con “Uso de Recursos” y asume el no ejercicio de las opciones de sobreasignación.

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

Somos un fideicomiso de reciente creación que no ha comenzado a operar, y como resultado, no hemos hecho distribución alguna a la fecha de este prospecto. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs conforme a la política de distribución que adopte el Comité Técnico (a menos que el Comité Técnico apruebe algo distinto) de tiempo en tiempo. Cualquier cambio a nuestra política de distribución que no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR deberá ser aprobado por la asamblea de tenedores. Pretendemos adoptar una política de distribución y pagar Distribuciones periódicas en efectivo a los tenedores de nuestros CBFIs y satisfacer los requisitos de FIBRA. Actualmente esperamos distribuir una cantidad equivalente al 100% de nuestro efectivo disponible para realizar Distribuciones. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas de capital de trabajo, gastos del fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Aunque creemos que nuestra definición de efectivo disponible para distribución es razonable, nuestro Fideicomiso podrá necesitar gastos de capital adicionales y no podemos garantizar que esta definición refleje adecuadamente nuestra capacidad de realizar Distribuciones. Como resultado, las Distribuciones reales pueden diferir significativamente de las Distribuciones esperadas.

El momento, la forma, frecuencia y cantidad de Distribuciones serán determinadas por nuestro Administrador en base a la política de distribución aplicable en ese momento (a menos que el Comité Técnico apruebe algo distinto), la cual estará basada en una variedad de factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y situación financiera;
- nuestras expectativas futuras y nuestro desempeño financiero esperado y las necesidades del capital de trabajo y gastos de capital;
- cualesquiera restricciones con respecto a arreglos de financiamiento y nuestra capacidad de calificar como FIBRA;
- cualquier cambio en las condiciones generales económicas del negocio o en las leyes y reglamentos aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador considere relevantes de vez en cuando.

Cualquier cambio a nuestra política de distribución que no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 223 de la LISR deberá ser aprobado por la asamblea de tenedores.

Adicionalmente, no podemos asegurar que la política de distribución que adoptaremos no será modificada en el futuro. Cualquier cambio en la política de distribución requiere de la aprobación de nuestro Comité Técnico. Nuestra capacidad de pagar Distribuciones en el futuro dependerá de diversos factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control, lo cual podría resultar en que las Distribuciones futuras fueren sustancialmente diferentes a las esperadas en este momento.

Para mantener nuestra calificación de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los tenedores de nuestros CBFIs, anualmente, un monto anual igual a al menos el 95% de nuestro resultado fiscal neto. Tenemos la intención de que nuestra política de distribución sea suficiente para garantizar nuestro cumplimiento con la LISR. Para una discusión de la regulación de las FIBRAS, incluyendo la obligación de hacer Distribuciones conforma a la LISR, véase “Regulación de las FIBRAS”.

NUESTRA ESTRUCTURA Y OPERACIONES DE FORMACIÓN

Panorama General

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable el 14 de noviembre de 2012. El Contrato de Fideicomiso firmado en dicha fecha se modificará como parte de las operaciones de formación para incluir todo lo previsto en este prospecto respecto a nuestro Fideicomiso. Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificaremos como FIBRA para efectos del impuesto sobre la renta. Al concluir la Oferta Global, se consumará la adquisición por parte de nuestros tres Fideicomisos de Inversión Iniciales del Portafolio GECREM y el Portafolio CPA consistentes en un total de 245 propiedades industriales localizadas en México, mismas que estarán financiadas con recursos provenientes de la Oferta Global, del Crédito GECREM, el Crédito CPA-GECREM, el Crédito CPA-MetLife, y de nuestro Crédito de IVA de nueve meses otorgado por Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group.

Nuestra Estructura

De acuerdo al Contrato de Fideicomiso, nuestro fiduciario es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple. De acuerdo a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., será el responsable de la administración diaria de nuestro Fideicomiso. Nuestro fiduciario actuará de manera general en nuestro nombre únicamente de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto que ciertos asuntos requerirán de la aprobación de nuestro Comité Técnico o de los tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Tenemos la intención de administrar nuestras propiedades a través de administradores de propiedad externos, quienes estarán sujetos a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros Activos Inmobiliarios podrán pertenecer a nuestro Fideicomiso o a nuestros Fideicomisos de Inversión, que pretendemos califiquen como fideicomisos de inversión de ingreso pasivo para efectos del impuesto sobre la renta. Para mayor información, véase “Administración” y “Descripción de nuestros CBFIs”.

Resumen Ejecutivo de los Bienes, Derechos o Valores que Integran el Patrimonio del Fideicomiso

Previo a la Oferta Pública, nuestro patrimonio está integrado por una aportación inicial de \$50,000 pesos. Utilizaremos los recursos netos de la Oferta Global para adquirir los certificados fiduciarios que serán emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales. Nuestro Fideicomiso será titular de todos los certificados fiduciarios emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión Iniciales, incluyendo la totalidad de sus derechos económicos y derechos de voto, los cuales formarán parte de nuestro patrimonio del Fideicomiso. Según se describe más adelante, nuestros Fideicomisos de Inversión utilizarán los recursos derivados de la Oferta Global así como recursos provenientes del Crédito GECREM, el Crédito CPA-GECREM, el Crédito CPA-MetLife, y de nuestro Crédito de IVA, para adquirir nuestro Portafolio Inicial. Este Portafolio Inicial consistirá de 245 propiedades diversas tanto en términos de distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA y muchas otras fueron desarrolladas por fabricantes de Estados Unidos que operan en México. Las propiedades de nuestro Portafolio Inicial se encuentran ubicadas en 21 ciudades en 15 estados en México. Estas propiedades consisten principalmente en edificios con la flexibilidad de capacidad para una variedad de tipos de arrendatarios. Aproximadamente el 74.4% de los arrendatarios actuales son fabricantes de industria ligera y aproximadamente el 24.9% son distribuidores, en términos de ABA. La siguiente tabla presenta la información financiera seleccionada con relación a las propiedades que forman nuestro Portafolio Inicial por los años terminados al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, y por

los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011. Esta información financiera seleccionada debe ser leída en conjunto con los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial. Una descripción detallada de nuestro Portafolio Inicial se encuentra en la sección “Negocio y Propiedades - Nuestras Propiedades” del presente prospecto, y un resumen del desempeño histórico de nuestro Portafolio Inicial se puede encontrar en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera- Resultados de Operaciones Históricas de los portafolios de las Propiedades de GECREM y CPA”.

	Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de			Años Terminados el 31 de Diciembre					
	2012	2012	2011	2011		2010		2009	
	EU\$	\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$
	Miles de Dólares ¹ y Miles de Pesos								
Ingresos:									
Ingresos por arrendamiento	92,421	1,223,881	1,125,221	122,245	1,518,735	121,354	1,532,888	128,722	1,737,909
Rembolso de gastos	3,006	39,809	39,529	3,397	42,205	3,735	47,181	3,013	40,673
Otros ingresos	100	1,322	4,826	1,888	23,455	1,197	15,113	2,144	28,942
Total ingresos	<u>95,527</u>	<u>1,265,012</u>	<u>1,169,576</u>	<u>127,530</u>	<u>1,584,395</u>	<u>126,286</u>	<u>1,595,182</u>	<u>133,879</u>	<u>1,807,524</u>
Gastos de operación directos :									
Gastos de operación y mantenimiento ²	10,777	142,717	132,690	14,431	179,288	13,442	169,794	10,669	144,041
Seguros	675	8,945	9,228	1,448	17,984	1,257	15,882	1,211	16,352
Predial	2,034	26,937	25,916	2,220	27,579	2,968	37,493	1,631	22,023
Reserva para cuentas incobrables	734	9,714	1,645	197	2,453	220	2,776	1,039	14,025
Otros gastos relacionados	30	395	467	28	352	28	356	74	1,001
Total Gastos de Operación Directos	<u>14,250</u>	<u>188,708</u>	<u>169,946</u>	<u>18,324</u>	<u>227,657</u>	<u>17,915</u>	<u>226,301</u>	<u>14,624</u>	<u>197,442</u>
Exceso de Ingresos sobre Gastos Directos de Operación y Gastos Administrativos, de Activos y de Administración de Propiedades	<u>81,277</u>	<u>1,076,304</u>	<u>999,630</u>	<u>109,206</u>	<u>1,356,739</u>	<u>108,371</u>	<u>1,368,881</u>	<u>119,255</u>	<u>1,610,082</u>

¹ El tipo de cambio considerado, es el tipo de cambio promedio al 30 de septiembre de 2012 por \$ 13.2424 y al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 por \$12.4237, \$12.6315 y 13.5013 por Dólar, respectivamente. El tipo de cambio promedio corresponde a los tipos de cambio mensuales publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012 y 2011 y para los años concluidos en 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, respectivamente. Estas conversiones no deben ser consideradas como declaraciones que los montos en Pesos en realidad representan los montos en Dólares presentados o que puedan ser convertidos a dichos montos en Dólares.

² Para las propiedades CPA que adquiriremos, incluyen estimados CPA de las comisiones de administración y propiedad y administrativas para dichas propiedades- Véase nota 3(b) de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA incluidos en el presente prospecto.

Principales Políticas de la Emisión y Protección de los Intereses de los Tenedores

Un resumen de las principales políticas que aplicarán a los CBFIs objeto de la Oferta Global se encuentra en la sección “Políticas Respecto a Ciertas Actividades” contenidas en el presente prospecto.

Adicionalmente, Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (a) 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, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el

Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea de tenedores deberán tratarse; (ii) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una asamblea de tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de tenedores; y (iv) los tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común. La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los tenedores únicamente podrá ser revocada por los demás tenedores mediante asamblea de tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común. Para una descripción más detallada de nuestros CBFIs y los derechos que ellos confieren, véase “Descripción de Nuestros CBFIs”.

Participantes Relevantes en la Operación

Los participantes relevantes en la operación son los siguientes:

- (i) El Administrador: Nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., será el responsable de la administración diaria de nuestro Fideicomiso. Una descripción de nuestro Administrador se encuentra en la sección “Administración - Nuestro Administrador” del presente prospecto.
- (ii) El Fideicomitente: El fideicomitente de nuestro Fideicomiso es la misma entidad que nuestro Administrador, es decir, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Una descripción de nuestro fideicomitente se encuentra en la sección “Administración - El Fideicomitente” del presente prospecto.
- (iii) El Fiduciario: El fiduciario de nuestro Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (iv) El Representante Común: Para representar al conjunto de los tenedores, se designó a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal, mediante su firma autógrafa en el Contrato de Fideicomiso, aceptó el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el Título y en los demás documentos relacionados con la operación. Una descripción del representante común se encuentra en la sección “Funciones del Representante Común” del presente prospecto.

(v) La Asamblea de Tenedores: La asamblea de tenedores es nuestro órgano supremo de gobierno corporativo. Una descripción de nuestra asamblea de tenedores se encuentra en la sección “Descripción de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores de CBFIs” del presente prospecto.

(vi) El Comité Técnico: Nuestro Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros y sus respectivos suplentes. Al menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico deberán ser designados como miembros independientes. Una descripción de nuestro Comité Técnico se encuentra en la sección “Administración - Comité Técnico” del presente prospecto.

(vii) El Comité de Auditoría y Prácticas: Nuestro Comité Técnico nombrará a tres miembros independientes, que serán inicialmente el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz, para que integren nuestro Comité de Auditoría y Prácticas (mismo que contará en todo momento con tres miembros independientes). Una descripción de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas se encuentra en la sección “Administración - Comité de Auditoría y Prácticas” del presente prospecto.

Nuestras Operaciones de Formación

Al completarse la Oferta Global, nuestras operaciones de formación se consumarán como se describe más adelante. Como parte de nuestras operaciones de formación, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales completarán las siguientes adquisiciones por un precio de compra total de EU\$1,458.6 millones de Dólares (\$18,771.5 millones de Pesos) (cuyo monto incluye un pago contingente de hasta aproximadamente EU\$30 millones de Dólares (\$386.1 millones de Pesos) pagadero a afiliadas de GECREM) sujeto a ajustes y contingencias en el precio:

- de afiliadas de GECREM un portafolio compuesto de 156 propiedades industriales (el “Portafolio GECREM”) con un total de aproximadamente 1.5 millones de metros cuadrados de ABA; y
- de afiliadas de CPA un portafolio compuesto de 89 propiedades industriales (el “Portafolio CPA”) con un total de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados de ABA.

Además del capital obtenido de la Oferta Global, y con base en los supuestos descritos en “Destino de los Recursos”, estas adquisiciones estarán financiadas mediante los siguientes préstamos obtenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión:

- aproximadamente EU\$451.7 millones de Dólares (\$5,813.2 millones de Pesos) bajo una línea de crédito garantizada de hasta aproximadamente EU\$556.5 millones de Dólares (\$7,161.9 millones de Pesos) con GECREM (el “Crédito GECREM”), el cual se usará para adquirir el Portafolio GECREM y para pagar ciertos impuestos (incluyendo una porción del impuesto al valor agregado (IVA) para todas las propiedades a ser adquiridas) y costos de la operación;
- aproximadamente EU\$110.5 millones de Dólares (\$1,422.14 millones de Pesos) bajo una línea de crédito garantizada de hasta aproximadamente EU\$178.0 millones de Dólares (\$2,290.8 millones de Pesos) con GECREM (el “Crédito CPA-GECREM”), el cual se usará para adquirir 50 propiedades del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos y costos de la operación; y
- aproximadamente EU\$182.5 millones de Dólares (\$2,348.7 millones de Pesos) bajo una línea de crédito garantizada de hasta aproximadamente EU\$182.5 millones de Dólares (\$2,348.7 millones de Pesos) con una afiliada de MetLife (el “Crédito CPA-MetLife”), el cual se usará para adquirir 39 propiedades del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos y costos de la operación.

Además, nuestro Fideicomiso contratará el Crédito de IVA, por un plazo de nueve meses garantizado de hasta EU\$70 millones Dólares (\$900.9 millones de Pesos) para el pago de IVA con Macquarie Bank

Limited, una entidad de Macquarie Group, el cual será utilizado por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales para financiar una parte del precio de compra relacionado con las adquisiciones del Portafolio GECREM y del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos (incluyendo el IVA) y costos de la operación. Para efectos fiscales, seremos el comprador de las propiedades y, por lo tanto, estaremos obligados al pago de IVA sobre el ingreso sobre la renta. El Crédito de IVA estará garantizado (i) una garantía en primer lugar sobre una cuenta de reembolsos de IVA establecida por nosotros a efecto de recibir cualquier pago derivado del reembolso del impuesto al valor agregado relacionado con los pagos de IVA pagados en la adquisición de los portafolios de GECREM y CPA; (ii) nuestro derecho a recibir cualquier reembolso de IVA; y (iii) una prenda sobre los certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y de los que somos titulares. Nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales serán los compradores de los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial y, por lo tanto, seremos responsables por el pago de IVA que se genere sobre el ingreso por rentas generado por dichas propiedades. Como un contribuyente de IVA distinto de las propiedades, tendremos el derecho de acreditar el IVA que paguemos por la adquisición de dichos inmuebles y a reclamar de las autoridades fiscales correspondientes el reembolso del monto de dicho IVA pagado que exceda el IVA generado por los ingresos por rentas de dichas propiedades durante el periodo de la adquisición. Esperamos pagar el remanente de dicho IVA usando recursos que reciba el Fideicomiso de Inversión respectivo bajo el Crédito GECREM.

De conformidad con los Contratos de Compraventa en relación con nuestras operaciones de formación, podemos elegir excluir ciertas de las propiedades sujetas a dichos contratos si ocurren ciertos eventos o si ciertas condiciones no se cumplen. En consecuencia, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales pueden no adquirir todas las propiedades contempladas en el presente prospecto y, consecuentemente, la información contenida en este prospecto en relación con las propiedades que están contempladas para ser adquiridas, incluyendo la información con respecto a los arrendamientos y los arrendatarios, puede diferir de las propiedades que realmente se adquieran al amparo de nuestras operaciones de formación. En caso de que nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquieran una cantidad menor al total de las propiedades sujetas a los contratos de compraventa, los respectivos precios de compra descritos en este prospecto se reducirían con base a los ingresos por concepto de rentas de las propiedades no adquiridas y, en ese caso, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales podrán solicitar desembolsos en montos menores a las cantidades reflejadas en este prospecto al amparo de sus respectivos contratos de crédito. Véase “Contrato de Compraventa GECREM” y “Contrato de Compraventa CPA”.

Fideicomisos de Inversión Iniciales

Nuestro Portafolio Inicial será adquirido por nuestros tres Fideicomisos de Inversión Iniciales, de la siguiente manera: (i) MMREIT Industrial Trust I adquirirá el Portafolio GECREM a ser financiada bajo el Crédito GECREM; (ii) MMREIT Industrial Trust II adquirirá la parte del Portafolio CPA a ser financiada bajo el crédito CPA-GECREM; y (iii) MMREIT Industrial Trust III adquirirá la parte del Portafolio CPA a ser financiada bajo el Crédito CPA-MetLife. Cada uno de los Fideicomisos de Inversión Iniciales emitirá certificados fiduciarios, que serán adquiridos por nuestro Fideicomiso con los recursos provenientes de la Oferta Global, y cada uno de los Fideicomisos de Inversión Iniciales utilizará los recursos derivados de nuestra compra de sus certificados fiduciarios y de los préstamos derivados de cada una de las líneas de crédito descritas anteriormente para comprar las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial como parte de nuestras operaciones de formación. Seremos el único propietario de los certificados fiduciarios a ser emitidos por cada uno de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, y por lo tanto ejerceremos la propiedad total y el control sobre nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales (sujeto a la prenda en favor de Macquarie Bank Limited conforme a nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses). La institución financiera mexicana que actuará como fiduciario de cada uno de estos Fideicomisos de Inversión Iniciales es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple. Nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales han celebrado los Contratos de

Compraventa respectivos para la adquisición de nuestro Portafolio Inicial y los contratos de crédito respectivos con GECREM y MetLife, en cada caso como se describe más adelante.

Para mayor información respecto a los Fideicomisos de Inversión Iniciales, adjuntamos al presente prospecto un resumen detallado de los Fideicomisos de Inversión Iniciales como Anexo "6".

Contrato de Compraventa GECREM

El 25 de octubre de 2012, MMREIT Industrial Trust I, como comprador, celebró un contrato de compraventa de derechos fideicomisarios con GECREM, de conformidad con el cual MMREIT Industrial Trust I se obligó a comprar el Portafolio GECREM a ciertas afiliadas de GECREM, como vendedores. De conformidad con el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios MMREIT Industrial Trust I también adquirirá todos los derechos a los arrendamientos existentes así como ciertos contratos y permisos relacionados con la propiedad y administración del Portafolio GECREM, así como ciertos pagarés emitidos por arrendatarios con respecto a sus obligaciones de pago de renta.

El precio de compra del portafolio GECREM será de EU\$830 millones de Dólares (\$10,681.7 millones de Pesos) (más el IVA aplicable sobre cualquier edificio y desarrollo ubicado en los inmuebles del portafolio GECREM), el cual incluye un potencial pago adicional de hasta aproximadamente EU\$27 millones de Dólares (\$347.5 millones de Pesos) (más IVA), calculado de manera trimestral (a la fecha de cada uno de dichos cálculos trimestrales se le conoce como una "fecha de cálculo de pago contingente adicional") por un periodo de dos años a partir de la fecha de cierre, pagadero a los vendedores en la medida en que la tasa de ocupación total a lo largo del portafolio GECREM supere la tasa de ocupación total más alta en cualquier fecha previa de cálculo de pago contingente adicional (o, para el primer cálculo de ganancias, en la fecha de cierre), hasta una tasa de ocupación total de 94.0%. Los vendedores también tendrán derecho al pago de gastos de capital (más IVA), con base en los incrementos de las rentas que resulten de ciertas mejoras hechas a las propiedades a ser adquiridas, así como a ciertos otros pagos y reembolsos, incluyendo, sin limitación, en relación con ciertos otros gastos de capital incurridos con anterioridad al cierre, el cobro de rentas debidas que vencieron antes del cierre, así como pagos relacionados con propiedades vendidas o transferidas por el comprador, en su caso, si el pago contingente adicional mencionado anteriormente hubiere aplicado, en caso de que dichas propiedades no hubieren sido vendidas o transferidas.

Además, el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios contempla un mecanismo mediante el cual, previo al cierre de la operación, el comprador podrá excluir propiedades de la operación que estén sujetas a ciertos siniestros o expropiación, que estén involucradas en litigios importantes en relación con los arrendamientos, o que estén sujetas a cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados en favor de terceros (incluyendo los derechos de preferencia de los arrendatarios) que no hayan vencido o sido renunciados. En caso de que cualesquiera propiedades sean excluidas de la operación, el precio de compra se reducirá en consecuencia, con base en el precio de dichas propiedades determinado con base en ingreso por concepto de arrendamiento de las mismas o, si están vacantes, con base en el precio fijo por pie cuadrado.

El contrato de compraventa de derechos fideicomisarios con GECREM contiene disposiciones que son habituales en operaciones de naturaleza similar para la adquisición de bienes inmuebles y el cierre de la adquisición está sujeto a ciertas condiciones suspensivas incluyendo, sin limitación, (i) la aprobación de la Comisión Federal de Competencia (la cual ha sido obtenida y se adjunta una copia al presente prospecto como Anexo "7"), (ii) la conclusión de la Oferta Global, (iii) la satisfacción o renuncia de las condiciones del primer desembolso bajo el Crédito GECREM, (iv) la ausencia de medidas precautorias u otras restricciones legales, (v) la entrega por parte de los vendedores al comprador de ciertos certificados con respecto a asuntos que incluyen impuesto predial, gravámenes y endeudamiento con respecto a las propiedades a ser adquiridas, (vi) ciertas notificaciones entregadas a los arrendatarios según se requiera

en la legislación, (vii) el término del contrato de administración de propiedad aplicable con respecto a las propiedades a ser adquiridas, (viii) recepción de estoppel con respecto a ciertos porcentajes límite de las propiedades a ser adquiridas, certificando el cumplimiento de los arrendatarios con los términos de sus arrendamientos respectivos, y (ix) la renuncia o vencimiento de cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados a favor de terceros (incluyendo los derechos de preferencia de los arrendatarios), salvo que las propiedades respectivas hayan sido excluidas de la operación de conformidad con el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios, según se describe en el párrafo anterior. Si la operación no cierra antes del 31 de diciembre de 2012, cualquiera de las partes puede dar por terminado contrato de compraventa de derechos fideicomisarios.

De conformidad con el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios con GECREM, el Portafolio GECREM será adquirido en las condiciones en las que se encuentra (*ad corpus*) en lo relativo a linderos, colindancias y a la condición física y estructural de los bienes inmuebles, sin perjuicio de las declaraciones que hacen los vendedores en el contrato respectivo. Los compradores hacen declaraciones, entre otras cosas, sobre (i) propiedad, ausencia de gravámenes y cargas y ausencia de opciones y derechos de preferencia en relación con el portafolio, (ii) el estatus de los arrendamientos relacionados con el portafolio y (iii) temas ambientales en relación con el portafolio adquirido, sujeto, en cada caso, a revelaciones específicas. Los vendedores también indemnizan al comprador respecto de cualesquier impuestos de los vendedores, y cualesquier impuestos respecto de las propiedades adquiridas, correspondientes al periodo anterior al cierre. Las indemnizaciones con respecto a dichas declaraciones, otras indemnizaciones específicas y el saneamiento para el caso de evicción subsisten por un periodo de 12 meses a 2 años (o, en algunos casos, hasta el plazo de prescripción aplicable) a partir de la fecha de cierre, dependiendo de la declaración, garantía, indemnización o reclamación legal respectiva y la responsabilidad de forma agregada del vendedor en términos del contrato de compraventa de derechos fideicomisarios está limitada al precio de compra de los derechos fideicomisarios en cuestión. No obstante lo anterior, la obligación de indemnización de los vendedores está sujeta a, entre otras limitantes, límites y deducciones que varían dependiendo de la obligación o declaración aplicable. Al cierre de la adquisición, GECREM será responsable solidario de los vendedores con respecto a las obligaciones de indemnización bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios y las obligaciones de pago de los vendedores con respecto al saneamiento para el caso de evicción.

Para mayor información respecto del Contrato de Compraventa GECREM, adjuntamos al presente prospecto un resumen detallado del Contrato de Compraventa GECREM como Anexo "8".

Contratos de Compraventa CPA

El 20 de septiembre de 2012, cada uno de MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III, como compradores, celebraron contratos de compraventa de activos de conformidad con los cuales se obligaron a adquirir el Portafolio CPA de ciertas afiliadas de CPA, como vendedores. De conformidad con dichos contratos de compraventa de activos, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III también adquirirán todos los derechos a los arrendamientos existentes así como ciertos contratos y permisos relacionados con la propiedad y administración del Portafolio CPA.

El precio de compra del portafolio CPA, sujeto a ciertos ajustes en el precio, será de EU\$628.6 millones de Dólares (\$8,089.8 millones de Pesos) más el IVA aplicable sobre cualquier edificio y desarrollo ubicado en los inmuebles del portafolio CPA.

Además, cada contrato de compraventa de activos contempla un mecanismo mediante el cual, previo al cierre de la operación, podremos excluir propiedades de la operación que estén sujetas a ciertos siniestros o expropiación, que estén involucradas en litigios importantes en relación con los arrendamientos, o que estén sujetas a cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados en favor de terceros (incluyendo los derechos de preferencia de los arrendatarios) que no hayan vencido o sido

renunciados. En caso de que cualesquiera propiedades sean excluidas de la operación, el precio de compra se reducirá en consecuencia, con base en el ingreso por arrendamiento de dichas propiedades excluidas.

Cada contrato de compraventa de activos del Portafolio CPA contiene disposiciones que son habituales en operaciones de naturaleza similar para la adquisición de bienes inmuebles y el cierre está sujeto a ciertas condiciones suspensivas incluyendo, sin limitación, (i) la aprobación de la Comisión Federal de Competencia (la cual ha sido obtenida y se adjunta una copia al presente prospecto como Anexo "7"), (ii) la conclusión de la Oferta Global, (iii) la satisfacción o renuncia de las condiciones del primer desembolso en términos de las líneas de crédito contratadas para el financiamiento de la operación, (iv) la ausencia de medidas precautorias u otras restricciones legales, (v) la entrega por parte de los vendedores al comprador de ciertos certificados con respecto a asuntos que incluyen impuesto predial, gravámenes y endeudamiento con respecto a las propiedades a ser adquiridas, (vi) ciertas notificaciones entregadas a los arrendatarios según se requiera en la legislación, (vii) el término del contrato de administración de propiedad aplicable con respecto a las propiedades a ser adquiridas, (viii) recepción de estoppel con respecto a ciertos porcentajes límite de las propiedades a ser adquiridas, certificando el cumplimiento de los arrendatarios con los términos de sus arrendamientos respectivos, (ix) el repago por parte de los vendedores, y la liberación resultante, de préstamos a terceros existentes garantizados con las propiedades a ser adquiridas, y (x) la renuncia o vencimiento de cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados a favor de terceros (incluyendo los derechos de preferencia de los arrendatarios), salvo que las propiedades respectivas hayan sido excluidas de la operación de conformidad con el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios, según se describe en el párrafo anterior. Si la operación no cierra antes del 23 de diciembre de 2012, cualquiera de las partes puede dar por terminado contrato de compraventa.

De conformidad con los contratos de compraventa de activos del Portafolio CPA, el Portafolio CPA será adquirido en las condiciones en las que se encuentra (*ad corpus*) en lo relativo a linderos, colindancias y a la condición física y estructural de los bienes inmuebles, sin perjuicio de las declaraciones que hacen los vendedores en el contrato respectivo. Los compradores hacen declaraciones, entre otras cosas, sobre (i) propiedad, ausencia de gravámenes y cargas y ausencia de opciones y derechos de preferencia en relación con el portafolio, (ii) el estatus de los arrendamientos relacionados con el portafolio y (iii) temas ambientales en relación con el portafolio sujeto, en cada caso, a revelaciones específicas. Los vendedores también indemnizan al comprador respecto de cualesquier impuestos de los vendedores, y cualesquier impuestos respecto de las propiedades adquiridas, correspondientes al periodo anterior al cierre. Las indemnizaciones con respecto a dichas declaraciones, otras indemnizaciones específicas y el saneamiento para el caso de evicción subsisten por un periodo de 12 meses a 5 años (o, en algunos casos, hasta el plazo de prescripción aplicable) a partir de la fecha de cierre, dependiendo de la declaración, garantía, indemnización o reclamación legal respectiva. No obstante lo anterior, la obligación de indemnización del vendedor incluye, entre otras limitantes, límites que varían dependiendo de la obligación o declaración aplicable.

Para mayor información respecto del Contrato de Compraventa CPA, adjuntamos al presente prospecto un resumen detallado del Contrato de Compraventa CPA como Anexo "8".

Contrato de Crédito Garantizado con afiliadas de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de GECREM

MMREIT Industrial Trust I, como acreditado, ha celebrado un contrato de crédito garantizado con afiliadas de GECREM, como acreditantes, por un monto equivalente a la cantidad que resulte menor de (i) EU\$556.5 millones de Dólares (\$7,161.9 millones de Pesos), y (ii) el 70% (setenta por ciento) del valor de adquisición del Portafolio GECREM, el cual tiene el propósito de, entre otras cosas, financiar parte de la adquisición por MMREIT Industrial Trust I del Portafolio GECREM y ciertos impuestos y

costos de la operación, incluyendo el IVA relacionado con nuestra operación de formación. Esperamos que, para la adquisición del portafolio GECREM, MMREIT Industrial Trust I obtenga un préstamo de aproximadamente EU\$451.7 millones de Dólares (\$5,813.2 millones de Pesos) bajo el crédito, que puede incluir endeudamiento tanto a tasa fija como variable, con una capacidad de préstamo pendiente de disponer de aproximadamente EU\$104.8 millones de Dólares (\$1,348.7 millones de Pesos) después de la terminación de nuestras operaciones de formación. Además de financiar la adquisición mencionada anteriormente y pagar los costos de la operación relacionados, el MMREIT Industrial Trust I puede utilizar los recursos de dicho crédito para realizar inversiones de capital con respecto a las propiedades a ser adquiridas, así como adquirir propiedades adicionales, sujeto, en cada caso, a ciertas condiciones.

El crédito tendrá una vigencia inicial de cinco años, con amortización de principal comenzando a partir del primer aniversario de la primera disposición del crédito, en amortizaciones mensuales y sucesivas, con la posibilidad de diferir la amortización de principal hasta la fecha de vencimiento inicial en la medida en que (i) el segundo tramo (referido más adelante), no sea dispuesto o sea dispuesto, sea pagado anticipadamente dentro de los primeros 36 meses posteriores a la fecha de la primera disposición del crédito y (ii) el índice de flujo de efectivo (definido como el cociente, expresado como un porcentaje, que se obtenga al dividir nuestro ingreso operativo neto entre el saldo insoluto total de nuestra deuda a la fecha de cálculo respectiva) del MMREIT Industrial Trust I sea igual o superior a 12%, al término de cada periodo subsecuente de 6 (seis) meses a partir del mes 36 a partir de la fecha del primer desembolso. Si MMREIT Industrial Trust I (i) continua pagando amortizaciones de principal de conformidad con lo anterior y su índice de cobertura de servicio de deuda (definido como la ganancia operativa neta, dividida entre la suma de principal, intereses y comisiones pagaderas dentro de un periodo de doce meses a partir de la fecha de cálculo respectivo) es igual o menor a 1.30x, o si el efectivo del índice de efectivo es igual o menor a 10.5%, o (ii) difiere las amortizaciones de principal de conformidad con lo anterior y su índice de cobertura de servicio de deuda es igual o menor a 1.90x o si el efectivo del índice de efectivo es igual o menor a 10.5%, MMREIT Industrial Trust I deberá, dentro de los 5 días siguientes a que reciba una notificación del agente, convertir en su totalidad la porción variable del saldo insoluto conforme a dicho crédito, a un adeudo a tasa fija, más el margen aplicable usado para el cálculo de la tasa de interés fija del desembolso más reciente, y tendrá la obligación de suscribir un nuevo pagaré reflejando este cambio en la tasa de interés. Si MMREIT Industrial Trust I no puede llevar a cabo este cambio en la tasa de interés, deberá repagar el saldo insoluto de la porción variable del crédito.

Podremos extender la vigencia inicial por un periodo adicional de dos años sujeto a ciertas condiciones, incluyendo (a) que el MMREIT Industrial Trust I mantenga un índice de flujo de efectivo igual o mayor a 12% (b) que el MMREIT Industrial Trust I mantenga un índice crédito-valor (definido como el índice del endeudamiento pendiente, incluyendo principal, intereses, comisiones, gastos y otros montos pagaderos bajo el crédito, al valor de mercado de las propiedades adquiridas en relación con el crédito (sin considerar endeudamiento relacionado), según sea determinado por un valuador independiente) igual o menor a 65%; y (c) el contrato celebrado entre el acreditante y el MMREIT Industrial Trust I con respecto a la determinación de las tasas de interés que aplicarán al término extendido.

La línea de crédito estará dividida en dos tramos. El primer tramo, de un monto de hasta EU\$365.4 millones de Dólares (\$4,702.5 millones de Pesos) aproximadamente, devengará intereses pagaderos mensualmente a una tasa fija anual equivalente a la tasa swap de 5 años más un margen a ser acordado entre las partes previo a la disposición respectiva (el cual se espera sea aproximadamente 4.19% por año). El segundo tramo de un monto de hasta aproximadamente EU\$191.1 millones de Dólares (\$2,459.4 millones de Pesos) aproximadamente, devengará intereses pagaderos mensualmente a una tasa variable equivalente a tres meses LIBOR más el margen aplicable a ser acordado entre las partes previo a la disposición respectiva (el cual se espera sea aproximadamente 3.91% por año).

Las disposiciones adicionales de crédito que realice el MMREIT Industrial Trust I bajo la línea de crédito, con posterioridad a la disposición inicial del crédito, están sujetas a ciertas condiciones, incluyendo que el MMREIT Industrial Trust I mantenga (i) un índice de flujo de efectivo igual o mayor al 11.5% y (ii) un índice de cobertura del servicio de deuda (definido como nuestro ingreso operativo neto, dividido entre la suma de los pagos de principal, interés y comisiones pagaderos durante el periodo de doce meses siguientes a la fecha de cálculo correspondiente) igual o mayor a 1.60x.

Por cada disposición del crédito se debe pagar al acreditante una comisión por desembolso igual a 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del monto dispuesto. Cualquier monto no dispuesto (pero comprometido) en la fecha de la disposición inicial está sujeto a una comisión por compromiso, sin duplicar, igual a (i) 0.5% (cero punto cinco por ciento) sobre el monto total comprometido que se pretenda disponer dentro de un periodo que no excederá de 6 (seis) meses siguientes a la fecha de la disposición inicial del crédito, cuyo periodo podrá ser extendido por el deudor por tres ocasiones posteriores.

El Crédito GECREM contiene declaraciones y obligaciones habituales y disposiciones de eventos de incumplimiento, incluyendo el requisito de que el MMREIT Industrial Trust I no puede, sin el consentimiento de los acreditantes, incurrir en endeudamiento adicional que no sea el endeudamiento bajo la línea de crédito y aquéllos derivados de o relacionados con los documentos de la adquisición. El acreditante bajo el crédito, tendrá recurso sólo contra las propiedades y flujos que integran el Portafolio GECREM y demás reservas constituidas conforme al crédito, salvo bajo ciertas circunstancias tales como fraude y aplicación incorrecta de los fondos o ciertos daños ambientales, o el incumplimiento de ciertas obligaciones tales como aquellas relacionadas con términos de arrendamientos, cobertura de seguros, limitaciones de gravámenes, mantenimiento de fideicomisos de garantía (como se describe más adelante), y conservación de los Activos Inmobiliarios que se adquieran, en cuyo caso el acreditante también tendrá recurso contra nuestro MMREIT Industrial Trust I y, en el caso de circunstancias tales como fraude, ciertos casos de quiebra y aplicación incorrecta de los fondos, nuestro Fideicomiso.

El acreditante tendrá como garantía del Crédito GECREM a través de un fideicomiso de garantía las aproximadamente 156 propiedades que forman parte del Portafolio GECREM y todos los flujos de efectivo derivados de las mismas. En consecuencia, estas propiedades se mantendrán en uno o más fideicomisos de garantía constituidos bajo leyes mexicanas, en los cuales el acreditante será fideicomisario en primer lugar. MMREIT Industrial Trust I será fideicomisario en segundo lugar a fin de que, al pago y cumplimiento en su totalidad de las obligaciones garantizadas, la propiedad de los bienes inmuebles y otros activos mantenidos por el o los fideicomiso(s) de garantía sean revertidos a MMREIT Industrial Trust I. Conforme a el o los fideicomiso(s) de garantía, MMREIT Industrial Trust I tendrá permitido usar, administrar y operar el Portafolio GECREM. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el crédito, el acreditante tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados, incluyendo su derecho de ejecutar la garantía sobre el Portafolio GECREM y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito, así como gastos accesorios relacionados con los mismos. En ciertos casos tales como fraude y aplicación incorrecta de los fondos, el acreditante también tendrá derecho a ejercitar derechos y defensas contra nuestro Fideicomiso.

Bajo el o los contrato(s) de fideicomiso de garantía que garantizan el Crédito GECREM, todos los ingresos por concepto de renta derivados del Portafolio GECREM serán depositados directamente por los arrendatarios en las cuentas del o los fideicomiso(s) de garantía mantenidas por el o los fiduciario(s) para el beneficio del acreditante. Después del cobro de cualesquier montos de interés, principal, reservas y cualesquier otros montos pendientes que sean debidos en la fecha de pago subsecuente bajo el crédito, todo el exceso de fondos deberá ponerse a disposición del MMREIT Industrial Trust I. No obstante lo anterior, si durante la vigencia del crédito el índice de cobertura de servicio de deuda del MMREIT Industrial Trust I, es menor a 1.3x o su índice de flujo de efectivo, sea menor a 10.5%, todo el exceso de

efectivo derivado del Portafolio GECREM podrá ser retenido por el acreditante conforme al o los fideicomisos de garantía y aplicado para reducir el balance de la deuda, hasta que dichos índices financieros sean restaurados.

Como garantía adicional del Crédito GECREM, el MMREIT Industrial Trust I deberá establecer (i) una reserva de efectivo por una cantidad equivalente a un mes del servicio de deuda; (ii) una reserva para mejoras de capital, por una cantidad equivalente a una doceava (1/12) parte de E.U.\$0.12 (doce centavos de Dólar) por pie cuadrado de las propiedades que integran el Portafolio GECREM, hasta que se haya acumulado un monto equivalente a un año de reservas; y (iii) si, según se determine anualmente, cualquiera de las propiedades respectivas que se adquieran bajo el crédito tienen impuestos prediales pendientes de pago, una reserva de impuestos prediales equivalente a dicha cantidad pendiente de pago en relación con dichas propiedades. El MMREIT Industrial Trust I podrá solicitar la liberación de los fondos existentes en la reserva para mejoras de capital, para efectos de que se lleven a cabo mejoras a los inmuebles, sujeto a ciertas condiciones. Además, el MMREIT Industrial Trust I podrá sustituir cualquiera de las reservas mencionadas anteriormente por una carta de crédito en un monto equivalente a la cantidad aplicable a la reserva respectiva.

Contrato de Crédito Garantizado con una afiliada de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA

MMREIT Industrial Trust II, como acreditado, ha celebrado un crédito garantizado con una afiliada de GECREM, como acreditante, por que resulte menor de (i) EU\$178 millones de Dólares (\$2,290.8 millones de Pesos), (ii) un monto con el que se obtenga un índice de flujo de efectivo (como se describe más adelante) del MMREIT Industrial Trust II de por lo menos 13%; (iii) un monto con el que se obtenga un índice de cobertura de servicio de deuda (como se describe más adelante) del MMREIT Industrial Trust II de por lo menos 2.50x; (iv) un monto equivalente a un máximo combinado de 58.7% del valor de adquisición de las propiedades adquiridas con el Crédito CPA - GECREM; o (v) un monto equivalente al 70% (setenta por ciento) del valor de mercado de las propiedades adquiridas en relación con el crédito (sin tomar en cuenta endeudamientos relacionados), según sea determinado por un valuador independiente.

El propósito del Crédito CPA - GECREM es, entre otras cosas, financiar parte de la adquisición por MMREIT Industrial Trust II del Portafolio CPA GECREM y ciertos impuestos y costos de la operación. Esperamos que, para la adquisición del Portafolio CPA GECREM, el MMREIT Industrial Trust II obtenga un préstamo de aproximadamente EU\$110.5 millones de Dólares (\$1,422.1 millones de Pesos) bajo el crédito, con una capacidad de préstamo pendiente de disponer de aproximadamente EU\$67.5 millones de Dólares (\$868.7 millones de Pesos) después de la consumación de nuestras operaciones de formación. En adición a financiar la adquisición anteriormente descrita y los costos relacionados, MMREIT Industrial Trust II tiene derecho a usar los recursos del crédito para hacer inversiones de capital respecto a las propiedades que adquiere, así como a adquirir propiedades adicionales, en cada caso sujeto a ciertas condiciones.

El Crédito CPA - GECREM tendrá una vigencia inicial de cinco años, con amortización de principal comenzando a partir del primer aniversario de la primera disposición del crédito, en amortizaciones mensuales y sucesivas, con la posibilidad de diferir la amortización de principal hasta la fecha de vencimiento inicial en la medida en que (i) el segundo tramo (referido más adelante), en caso de ser dispuesto, sea pagado anticipadamente dentro de los primeros 36 meses posteriores a la fecha de la primera disposición del crédito y (ii) el índice de flujo de efectivo (definido como el cociente, expresado como un porcentaje, que se obtenga al dividir nuestro ingreso operativo neto entre el saldo insoluto total de nuestra deuda a la fecha de cálculo respectiva) del MMREIT Industrial Trust II sea igual o superior a 12%, al término de cada periodo subsecuente de 6 (seis) meses contados a partir del mes 36 posterior a la fecha de la primera disposición. Podremos extender la vigencia inicial por un periodo adicional de dos

años sujeto a ciertas condiciones, incluyendo (a) que el MMREIT Industrial Trust II mantenga un índice de flujo de efectivo igual o mayor a 12.5% (b) que el MMREIT Industrial Trust II mantenga un índice crédito-valor (definido como el índice del endeudamiento pendiente, incluyendo principal, intereses, comisiones, gastos y otros montos pagaderos bajo el crédito, al valor de mercado de las propiedades adquiridas en relación con el crédito (sin considerar endeudamiento relacionado), según sea determinado por un valuador independiente) igual o menor a 65%; y (c) el contrato celebrado entre el acreditante y el MMREIT Industrial Trust II con respecto a la determinación de las tasas de interés que aplicarán al término extendido.

La línea de crédito bajo el Crédito CPA - GECREM estará dividida en dos tramos. El primer tramo, de un monto de hasta EU\$80.5 millones de Dólares (\$1,036 millones de Pesos) aproximadamente, devengará intereses pagaderos mensualmente a una tasa fija anual equivalente a la tasa swap de 5 años más un margen a ser acordado entre las partes previo a la disposición respectiva (el cual esperamos sea aproximadamente 4.19% por año). El segundo tramo de un monto de hasta EU\$97.5 millones de Dólares (\$1,254.8 millones de Pesos) aproximadamente, devengará intereses pagaderos mensualmente a una tasa variable equivalente a tres meses LIBOR más un margen a ser acordado entre las partes previo a la disposición respectiva (el cual esperamos sea aproximadamente 3.80% por año).

Las disposiciones adicionales de crédito que realice el MMREIT Industrial Trust II bajo el Crédito CPA - GECREM, con posterioridad a la disposición inicial del crédito, están sujetas a ciertas condiciones, incluyendo que el MMREIT Industrial Trust II mantenga (i) un índice de flujo de efectivo igual o mayor al 11.5% y (ii) un índice de cobertura del servicio de deuda (definido como nuestro ingreso operativo neto, dividido entre la suma de los pagos de principal, interés y comisiones pagaderos durante el periodo de doce meses siguientes a la fecha de cálculo correspondiente) igual o mayor a 1.45.

Por cada disposición del Crédito CPA - GECREM se debe pagar al acreditante una comisión por desembolso igual a 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del monto dispuesto. Cualquier monto no dispuesto en la fecha de la disposición inicial está sujeto a una comisión por compromiso, sin duplicar, igual a 0.75% (cero punto setenta cinco por ciento) sobre el monto total comprometido que se pretenda disponer dentro de un periodo que no excederá de 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha de la disposición inicial del crédito.

El Crédito CPA - GECREM contiene declaraciones y obligaciones habituales y disposiciones de eventos de incumplimiento, incluyendo el requisito de que el MMREIT Industrial Trust II no puede, sin el consentimiento de los acreditantes, incurrir en endeudamiento adicional que no sea el endeudamiento bajo la línea de crédito y aquéllos derivados de o relacionados con los documentos de la adquisición. El acreditante bajo el crédito, tendrá recurso sólo contra las propiedades y flujos que integran el Portafolio CPA GECREM y demás reservas constituidas conforme al crédito, salvo bajo ciertas circunstancias tales como fraude y aplicación incorrecta de los fondos o ciertos daños ambientales, o el incumplimiento de ciertas obligaciones tales como aquellas relacionadas con términos de arrendamientos, cobertura de seguros, limitaciones de gravámenes, mantenimiento de fideicomisos de garantía (como se describe más adelante), y conservación de los Activos Inmobiliarios que se adquieran, en cuyo caso el acreditante también tendrá recurso contra nuestro MMREIT Industrial Trust II y, en el caso de circunstancias tales como fraude, ciertos casos de quiebra y aplicación incorrecta de los fondos, nuestro Fideicomiso.

El acreditante tendrá como garantía del Crédito CPA - GECREM a través de un fideicomiso de garantía las aproximadamente 50 propiedades que forman parte del Portafolio CPA GECREM y todos los flujos de efectivo derivados de las mismas. En consecuencia, estas propiedades se mantendrán en un fideicomiso de garantía creado bajo leyes mexicanas, en el cual el acreditante será el fideicomisario en primer lugar. MMREIT Industrial Trust II será fideicomisario en segundo lugar a fin de que, al pago y cumplimiento en su totalidad de las obligaciones garantizadas, la propiedad de los bienes inmuebles y otros activos mantenidos por el fideicomiso de garantía sean revertidos a MMREIT Industrial Trust II.

Conforme a este fideicomiso de garantía, MMREIT Industrial Trust II tendrá permitido usar, administrar y operar el Portafolio CPA GECREM. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito CPA - GECREM, el acreditante tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados, incluyendo su derecho de ejecutar la garantía sobre los inmuebles y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito, así como gastos accesorios relacionados con los mismos. En ciertos casos tales como fraude y aplicación incorrecta de los fondos, el acreditante también tendrá derecho a ejercitar derechos y defensas contra nuestro Fideicomiso.

Bajo el contrato de fideicomiso de garantía, todos los ingresos por concepto de renta derivados de las propiedades dadas en garantía serán depositados directamente por los arrendatarios en las cuentas del fideicomiso mantenidas por el fiduciario bajo el fideicomiso de garantía para el beneficio del acreditante. Después del pago de cualesquier montos de interés, principal, reservas y cualesquier otros montos pendientes que sean debidos en la fecha de pago subsecuente bajo el crédito, todo el exceso de fondos deberá ponerse a disposición de nuestro MMREIT Industrial Trust II. No obstante lo anterior, si durante la vigencia del Crédito CPA - GECREM (a) su índice de flujo de efectivo es menor a 11.5%, o (ii) (a) durante el primer aniversario contado a partir del desembolso inicial, el índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro MMREIT Industrial Trust II es menor a 2.2x, o (b) en cualquier fecha posterior al primer aniversario contado a partir del desembolso inicial, asumiendo en cada caso para efectos del cálculo que MMREIT Industrial Trust II está amortizando, el índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro MMREIT Industrial Trust II es menor a 1.45x, entonces todo el exceso de efectivo derivado del Portafolio CPA GECREM podrá ser retenido por el acreditante conforme al fideicomiso de garantía y aplicado para reducir el balance de la deuda, hasta que dichos índices financieros sean restaurados.

Como garantía adicional del Crédito CPA - GECREM, el MMREIT Industrial Trust II deberá establecer (i) una reserva de efectivo por una cantidad equivalente a un mes del servicio de deuda; (ii) una reserva para mejoras de capital, por una cantidad equivalente a una doceava (1/12) parte de E.U.\$0.12 (doce centavos de Dólar) por pie cuadrado de las propiedades que integran el Portafolio CPA GECREM, hasta que se haya acumulado un monto equivalente a un año de reservas; y (iii) si, según se determine anualmente, cualquiera de las propiedades respectivas que se adquieran bajo el crédito tienen impuestos prediales pendientes de pago, una reserva de impuestos prediales equivalente a dicha cantidad pendiente de pago en relación con dichas propiedades. El MMREIT Industrial Trust II podrá solicitar la liberación de los fondos existentes en la reserva para mejoras de capital, para efectos de que se lleven a cabo mejoras a los inmuebles, sujeto a ciertas condiciones. Además, el MMREIT Industrial Trust II podrá sustituir cualquiera de las reservas mencionadas anteriormente por una carta de crédito en un monto equivalente a la cantidad aplicable a la reserva respectiva.

Contrato de Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA

El MMREIT Industrial Trust III, como acreditado, ha celebrado un crédito garantizado con MetLife, como acreditante, por un monto equivalente a lo que resulte menor entre (i) EU\$182.5 millones de Dólares (\$2,348.7 millones de Pesos) o (ii) el 64.9% del valor de adquisición de las propiedades del Portafolio CPA-MetLife, el cual tiene el propósito de, entre otras cosas, financiar parte de la adquisición por el MMREIT Industrial Trust III de aproximadamente 39 propiedades de afiliadas de CPA. Esperamos que, para la adquisición del Portafolio CPA-MetLife, MMREIT Industrial Trust III obtenga un préstamo de aproximadamente EU\$182.5 millones de Dólares (\$2,348.7 millones de Pesos) bajo el Crédito CPA-MetLife, sin una capacidad de préstamo pendiente de disponer después de la consumación de nuestras operaciones de formación.

El Crédito CPA-MetLife tendrá una vigencia inicial de cinco años, con amortización de principal comenzando después de tres años. No obstante lo anterior, la fecha de amortización puede posponerse

por uno o más intervalos semestrales, y MMREIT Industrial Trust III podrá continuar haciendo únicamente pagos de intereses, en tanto el rendimiento de deuda (como se define más adelante) con respecto al crédito sea igual o mayor al 12%. De conformidad con el Crédito CPA-MetLife, rendimiento de deuda se define como, en cualquier fecha de determinación, el cociente (según sea determinado por el acreedor) expresado como un porcentaje igual al ingreso de operación neto generado por todas las propiedades del Portafolio CPA-MetLife, dividido entre el saldo principal insoluto del crédito Met Life calculado en dicha fecha de determinación.

El Crédito CPA-MetLife tendrá una tasa de interés igual a lo que resulte mayor de (a) la suma de (i) el rendimiento de los valores con un vencimiento igual a una Tasa del Tesoro de Estados Unidos de 5 años más (ii) 3.80% o (b) al 4.50%.

El Crédito CPA-MetLife contiene declaraciones, obligaciones y disposiciones de eventos de incumplimiento. Como garantía bajo el crédito, MetLife tendrá, a través de un fideicomiso de garantía, una garantía sobre las propiedades adquiridas de afiliadas de CPA y todos los flujos de efectivo derivados de las mismas. En consecuencia, la propiedad de estas propiedades se mantendrá por un fideicomiso de garantía creado bajo leyes mexicanas, en el cual MetLife será fideicomisario en primer lugar y MMREIT Industrial Trust III será fideicomisario en segundo lugar en el fideicomiso de garantía a fin de que, al pago y cumplimiento en su totalidad de las obligaciones garantizadas, la propiedad de los bienes inmuebles y otros activos mantenidos por el fideicomiso de garantía sean revertidos al MMREIT Industrial Trust III. Bajo este fideicomiso de garantía, el MMREIT Industrial Trust III tendrá permitido usar, administrar y/u operar dichas propiedades. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el crédito, MetLife tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados y a ejecutar la garantía sobre las propiedades y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

Bajo el contrato de fideicomiso de garantía, todos los ingresos por concepto de renta derivados de las propiedades del Portafolio CPA-MetLife serán depositados directamente por los arrendatarios en una o más cuentas del fideicomiso mantenidas por el fiduciario bajo el fideicomiso de garantía para el beneficio de MetLife. Salvo que ocurra un evento de incumplimiento, todos los fondos remanentes después del pago del servicio de deuda derivados de las propiedades financiadas serán puestos a disposición del MMREIT Industrial Trust III por el fiduciario del fideicomiso en garantía. No obstante lo anterior, si durante la vigencia del Crédito CPA-MetLife ocurre un evento de incumplimiento, todo el flujo de efectivo derivado de las propiedades financiadas podrá ser retenido por el fiduciario del fideicomiso de garantía y aplicado al repago del Crédito CPA-MetLife.

Como garantía adicional del Crédito CPA-MetLife, el MMREIT Industrial Trust III entregará a MetLife una reserva de servicio de deuda equivalente a 2 meses del pago de servicio de deuda a MetLife. La reserva del servicio de deuda será en todo momento igual a 2 meses del pago de servicio de deuda y únicamente podrá ser retirado por MetLife en caso de que ocurra un evento de incumplimiento. La reserva del servicio de deuda también podrá ser cubierta bajo una carta de crédito.

Nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses

Nuestro Fideicomiso celebrará un contrato de crédito de IVA garantizado por un plazo de nueve meses, como acreditado, con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, como acreditante, por un monto hasta EU\$70 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos), el cual tiene el propósito de financiar todo o parte del precio de adquisición relacionado con las adquisiciones del Portafolio GECREM y del Portafolio CPA y para pagar ciertos impuestos (incluyendo el IVA) y costos de la operación. El Crédito de IVA podrá dividirse y ser desembolsado en dos tramos, cada uno de un monto mínimo equivalente a EU\$5 millones de Dólares (\$64.3 millones de Pesos), cada uno de los cuales

podrá ser dispuesto en cualquier momento a partir de la fecha en que se consume la Oferta Global y hasta el último día hábil de diciembre de 2012. El Crédito de IVA tendrá una vigencia de nueve meses a partir de la fecha del primer desembolso, con pagos de principal a partir del primer aniversario del primer desembolso y el saldo total principal siendo debido y pagadero al término de la vigencia.

El Crédito de IVA devengará intereses pagaderos mensualmente a una tasa variable equivalente al LIBOR más 2.25% anual, en el entendido, que si el acreditante determina que el LIBOR ya no refleja razonablemente los costos de financiamiento del préstamo, podrá notificarnos para efecto de determinar una nueva tasa base aplicable a cualquier porción subsecuente a ser desembolsada. El Crédito de IVA establecerá una comisión por estructuración por adelantado igual al 2.50% del saldo principal insoluto del crédito.

El Crédito de IVA estará garantizado mediante una prenda sobre (i) la cuenta a la que se depositará el reembolso del IVA, (ii) el derecho a recibir los reembolsos de IVA correspondientes, y (iii) los certificados fiduciarios de los que nuestro Fideicomiso es titular en los Fideicomisos de Inversión Iniciales.

El crédito está sujeto a ciertas condiciones, incluyendo la entrega de un certificado de libertad de gravámenes emitido por el Registro Único de Garantías Mobiliarias con respecto a nuestro Fideicomiso y a la consumación de la Oferta Global y nuestras operaciones de formación. Asimismo estamos sujetos a ciertas obligaciones de no hacer bajo el crédito, incluyendo abstenernos de, y abstenernos de causar que nuestros Fideicomiso de Inversión Iniciales (i) incurran en cualquier endeudamiento distinto de aquél relacionado con el Crédito de IVA y nuestras operaciones de formación, incluyendo los créditos garantizados de nuestros Fideicomisos de Inversión, sin el consentimiento del acreditante; (ii) otorguen cualquier tipo de préstamo o financiamiento sin el consentimiento del acreditante; y (iii) vendan, transfieran o dispongan de otra manera de, o constituyan gravámenes sobre las garantías del crédito. El financiamiento está sujeto a ciertos casos de incumplimiento, incluyendo cualquier incumplimiento bajo los Contratos de Compraventa de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y los contratos de crédito garantizados en relación con nuestras operaciones de formación, así como la emisión de una resolución definitiva e inapelable con respecto a la negativa de otorgar los reembolsos de IVA por parte de las autoridades fiscales correspondientes.

Características Generales de nuestros Contratos de Crédito

A continuación presentamos un resumen de las características generales de nuestros Contratos de Crédito descritos anteriormente. Para mayor información respecto de dichos créditos, adjuntamos al presente prospecto un resumen detallado de cada crédito como Anexo "9".

<u>Contrato de Crédito GECREM</u>	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Deudor: MMREIT Industrial Trust I • Acreedores: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. e Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V. • Agente Administrativo y de Garantías: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.
2. Fecha de celebración	<ul style="list-style-type: none"> • 22 de noviembre de 2012.

3. Monto	La cantidad que resulte menor de (i) E.U.\$556,500,000.00 (\$7,161,876,750 millones de Pesos) o (ii) el 70% del Valor de Adquisición del Portafolio; de dicha cantidad (1) E.U.\$436,500,000.00 (\$5,617,536,750 millones de Pesos) estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito, y (2) E.U.\$120,000,000.00 (\$1,544,340,000 millones de Pesos) estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito; en el entendido que, el Monto Máximo del Crédito se ajustará en caso que la suma del monto que no sea dispuesto en la Fecha de Eficacia más los montos dispuestos en las Disposiciones Subsecuentes sea menor a la cantidad establecida en los incisos (i) o (ii) anteriores, según sea el caso.
4. Plazo	5° años contados a partir de la fecha de la primera disposición.
5. Tasa	<p>“<u>Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito</u>” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Fija más el Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito.</p> <p>“<u>Tasa Fija</u>” significa el rendimiento de 1% del valor más recientemente dado a conocer por Bloomberg bajo el rubro <i>Swap Constant Rates (Ask)</i> el Día Hábil anterior a la Fecha de Disposición correspondiente, con fecha de vencimiento más cercana a la Fecha de Vencimiento Original o a la Fecha de Vencimiento Extendida.</p> <p>“<u>Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito</u>” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p> <p>“<u>Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito</u>” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Variable más el Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito.</p> <p>“<u>Tasa Variable</u>” significa una tasa igual a la tasa ofrecida para depósitos en Dólares) que aparezca en la página 3750 (Libor) del <i>Dow Jones Market Services</i> titulada “<i>British Banker Association Interest Settlement Rates</i>” para vencimientos designados de 90 días, determinado a las 11:00 a.m. (hora de Londres) dos Días Hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses.</p> <p>“<u>Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito</u>” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p>
Contrato de Crédito CPA - GECREM	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Deudor: MMREIT Industrial Trust II. • Acreedor, Agente Administrativo y de Garantías GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.
2. Fecha de celebración	<ul style="list-style-type: none"> • 23 de noviembre de 2012.
3. Monto	La cantidad que resulte menor de (i) la suma principal de E.U.\$178,023,871.00, (ii) la cantidad que en caso de ser desembolsada genere un Índice de Ingresos contra Monto Principal del Adeudo Consolidado de por lo menos 13%, (iii) la cantidad que en caso de ser desembolsada genere una Razón de Cobertura de Servicio de Deuda Consolidada de por lo menos 2.50, (iv) el 58.7% del Valor de Adquisición de los Inmuebles o (v) el 70% del Valor de Mercado individual de cada Inmueble conforme a Avalúo; de dicha cantidad (1) E.U.\$145,401,695.69 estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito y (2)

	E.U.\$32,622,175.31, estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito
4. Plazo	5° años contados a partir de la fecha de la primera disposición
5. Tasa	<p>“Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Fija mas el Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito.</p> <p>“Tasa Fija” significa el rendimiento de 1% del valor más recientemente dado a conocer por Bloomberg bajo el rubro <i>Swap Constant Rates (Ask)</i> el Día Hábil anterior a la Fecha de Disposición correspondiente, con fecha de vencimiento más cercana a la Fecha de Vencimiento Original o a la Fecha de Vencimiento Extendida.</p> <p>“Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p> <p>“Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Variable más el Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito.</p> <p>“Tasa Variable” significa una tasa igual a la tasa ofrecida para depósitos en Dólares) que aparezca en la página 3750 (Libor) del <i>Dow Jones Market Services</i> titulada “<i>British Banker Association Interest Settlement Rates</i>” para vencimientos designados de 90 días, determinado a las 11:00 a.m. (hora de Londres) dos Días Hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses.</p> <p>“Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p>
Contrato de Crédito CPA-MetLife	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Deudor: MMREIT Industrial Trust III. • Acreedor: Metropolitan Life Insurance Company
2. Fecha de celebración	30 de noviembre de 2012.
3. Monto	US\$182,500,000.00 Dólares.

4. Plazo	61 meses.
5. Tasa	La que se establezca en su momento en el pagaré.
<u>Contrato de Crédito de IVA</u>	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Deudor: El Fideicomiso • Acreedor: Macquarie Bank Limited.
2. Fecha de celebración	3 de diciembre de 2012.
3. Monto	US\$70 millones.
4. Plazo	9 meses.
5. Tasa	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa Ordinaria: Libor + 2.25%. • Tasa Moratoria: Tasa Ordinaria + 3%

Secuencia y Procedimiento de Cierre y Aplicación de Fondos

Previo a la Oferta Global, las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial pertenecen a GECREM y CPA, y, en el caso de las propiedades del Portafolio CPA garantizan el endeudamiento incurrido por CPA en relación con dichas propiedades. Certificados de libertad de gravámenes se obtendrán de cada uno de los registros públicos de propiedad de las jurisdicciones en las que se

encuentran ubicadas nuestras propiedades iniciales que evidencien que, excepto por los gravámenes constituidos en relación con el endeudamiento existente relacionado con dichas propiedades, las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial se encuentran libres de cualquier otro gravamen significativo.

Los contratos de compraventa disponen que el cierre de la operación de adquisición de nuestro Portafolio Inicial estará sujeto a ciertas condiciones suspensivas incluyendo la conclusión de la Oferta Global. Esperamos que todas estas condiciones se cumplan previo a que ocurra la Oferta Global excepto por la Oferta Global misma, ciertas condiciones de los préstamos de conformidad con los contratos de crédito garantizados y el Crédito de IVA, la condición relacionada con el pago del precio respectivo a los vendedores y ciertas otras condiciones que por su naturaleza se espera ocurran al cierre de las adquisiciones.

Esperamos que la secuencia cronológica de nuestras operaciones de formación, las cuales se describen con mayor detalle anteriormente en esta sección, sea la siguiente:

1. el 20 de septiembre y 25 de octubre de 2012, nuestros tres Fideicomisos de Inversión Iniciales celebraron los contratos de compraventa para la adquisición de nuestro Portafolio Inicial;
2. en o con anterioridad a la fecha de la Oferta Global
 - (i) los vendedores de nuestro Portafolio Inicial, y los fiduciarios de los fideicomisos de garantía que mantienen la propiedad de ciertos inmuebles, transmitirán, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, los activos que constituyen nuestro Portafolio Inicial, incluyendo bienes inmuebles y derechos fideicomisarios relacionados con los mismos, a ciertos fideicomisos que, al cumplirse dichas condiciones suspensivas, serán propietarios de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, sujeto a los Fideicomisos de Garantía; y
 - (ii) nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales celebrarán los contratos relacionados con las líneas de crédito, y solicitarán los desembolsos respectivos en los montos necesarios a fin de pagar el precio de compra de nuestro Portafolio Inicial.
3. en o con anterioridad a la fecha de liquidación de la Oferta Global
 - (i) nuestros tres Fideicomisos de Inversión Iniciales y los vendedores de nuestro Portafolio Inicial celebrarán, ante la presencia de un notario público, cesiones de derechos fideicomisarios mediante las cuales nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, sujeto a la condición de que se consume la Oferta Global y se pague el precio respectivo, adquirirán los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que, sujeto al cumplimiento de dicha condición, serán propietarios de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, sujeto a los Fideicomisos de Garantía;
 - (ii) nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, los acreditantes de nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y el fiduciario de los fideicomisos propietarios de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial celebrarán convenios modificatorios de dichos fideicomisos para convertirlos en fideicomisos de garantía bajo los cuales dichos acreditantes sean fideicomisarios en primer lugar, y nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales sean fideicomisarios en segundo lugar a efecto de que, al pago y cumplimiento total de las obligaciones garantizadas, la propiedad de las propiedades y demás activos de dichos fideicomisos de garantía se revertirá a nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales correspondientes, y se constituirá una

prenda sobre nuestros certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, como garantía de nuestro Crédito de IVA;

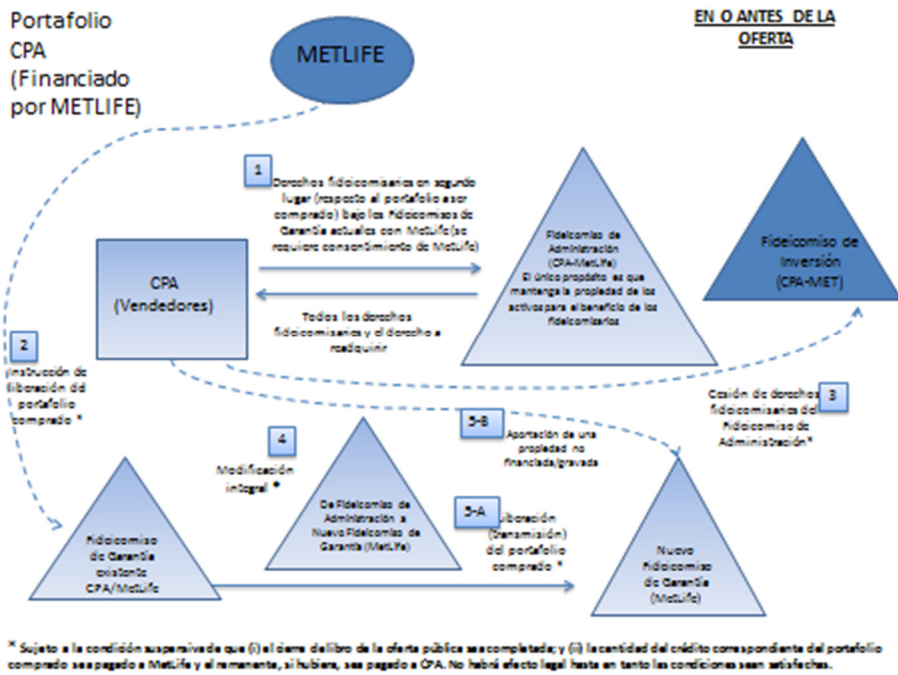
- (iii) nuestro Fideicomiso usará los recursos que obtenga de la Oferta Global para adquirir los certificados fiduciarios a ser emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales y de los que será titular nuestro Fideicomiso; y
- (iv) nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales usarán los recursos obtenidos de nuestro Fideicomiso por dicha adquisición y los recursos de las líneas de crédito para pagar el precio por la adquisición de los fideicomisos de garantía que sean titulares de las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, así como ciertos gastos e impuestos de la operación, simultáneamente con la liberación de cualesquier gravámenes impuestos sobre las propiedades en relación con deuda anterior;

En general, para que cualquier transmisión de derechos o gravámenes (o liberación de un gravamen) sobre un bien inmueble sea oponible a terceros, el contrato respectivo que documente dicha transmisión o gravamen deberá ser celebrado ante notario público y la escritura pública que evidencie dicha transmisión o gravamen deberá inscribirse en el registro público de la propiedad de la jurisdicción en la que dicha propiedad se encuentre ubicada. En o antes de la fecha de liquidación de la Oferta Global, a través de los Fideicomisos de Inversión Iniciales realizaremos las acciones necesarias para la liberación de cualesquier gravámenes constituidos con anterioridad relacionados con endeudamiento pre existente sobre nuestro Portafolio Inicial y la transmisión de las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial de los vendedores a los Fideicomisos de Inversión y posteriormente éstos transmitirán dichas propiedades a los fideicomisos de garantía en los que nuestro Fideicomisos de Inversión serán fideicomisarios en segundo lugar. Sin embargo, no se podrán presentar las escrituras públicas que evidencien dichas liberaciones y transmisiones en los respectivos registros públicos de la propiedad hasta después de la fecha de liquidación de la Oferta Global. A fin de evitar la inscripción de cualesquier gravámenes u otras transmisiones con respecto a nuestro Portafolio Inicial previo a la inscripción de las escrituras públicas que evidencien las liberaciones de gravámenes anteriores y la transmisión de las propiedades iniciales a los fideicomisos de garantía, el notario público, previo a la fecha de liquidación de la Oferta Global, presentará avisos a cada uno de los registros públicos de la propiedad de las jurisdicciones en las que nuestras propiedades iniciales se encuentren ubicadas. La presentación de dichos avisos impide que dichos registros públicos de la propiedad inscriban transmisiones o gravámenes sobre nuestras propiedades iniciales (por un plazo de 30 a 90 días, dependiendo de la jurisdicción aplicable) hasta después de que las escrituras públicas que evidencien las liberaciones y transmisiones de nuestras propiedades iniciales en los fideicomisos de garantía hayan sido presentadas e inscritas, preservando así nuestra prioridad y nuestro derecho de propiedad sobre dichas propiedades y los derechos fideicomisarios en primer lugar de nuestros acreditantes sobre nuestras propiedades iniciales.

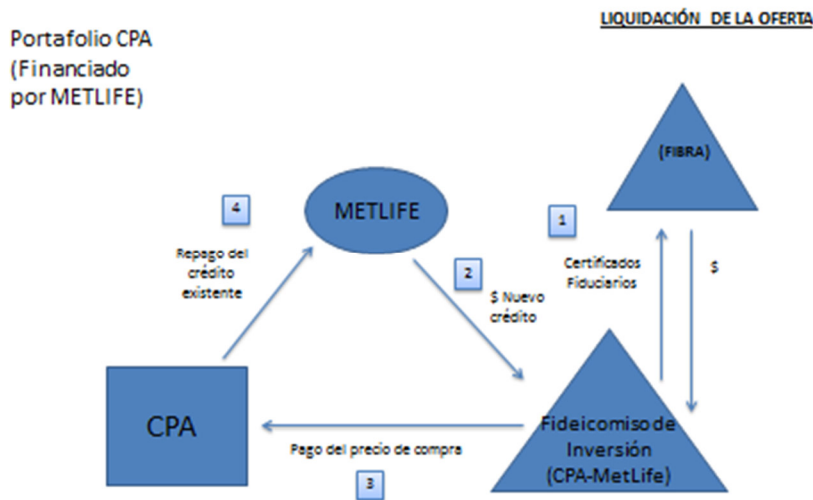
Esquema Gráfico de los Pasos a Seguir para el Cierre de la Operación

Portafolio CPA financiado por MetLife:

Paso 1

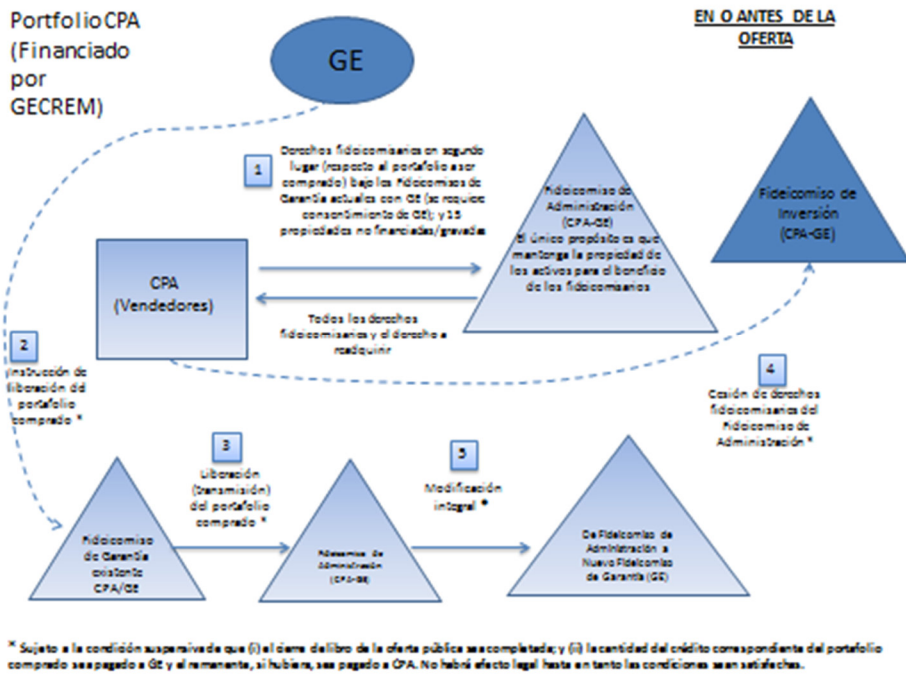


Paso 2

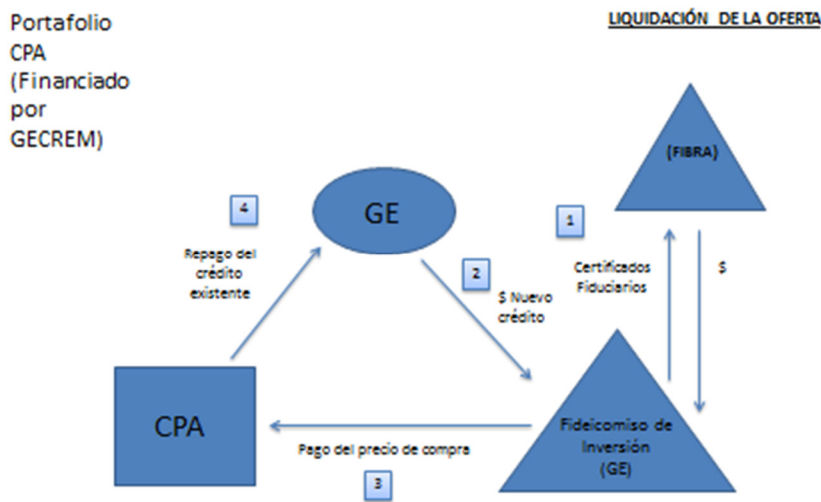


Portafolio CPA financiado por GECREM:

Paso 1



Paso 2

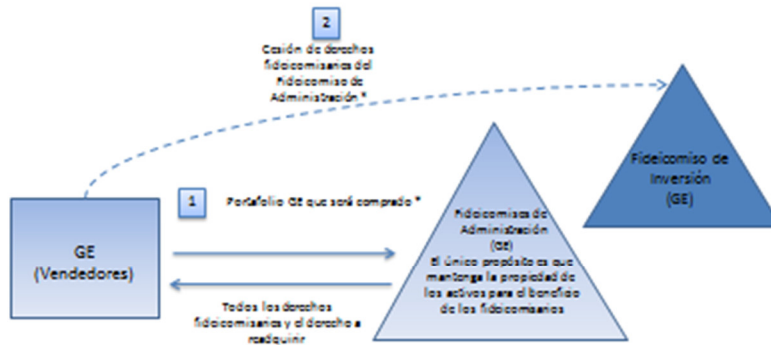


Portafolio GECREM:

Paso 1

Portafolio
GECREM

EN O ANTES DE LA
OFERTA

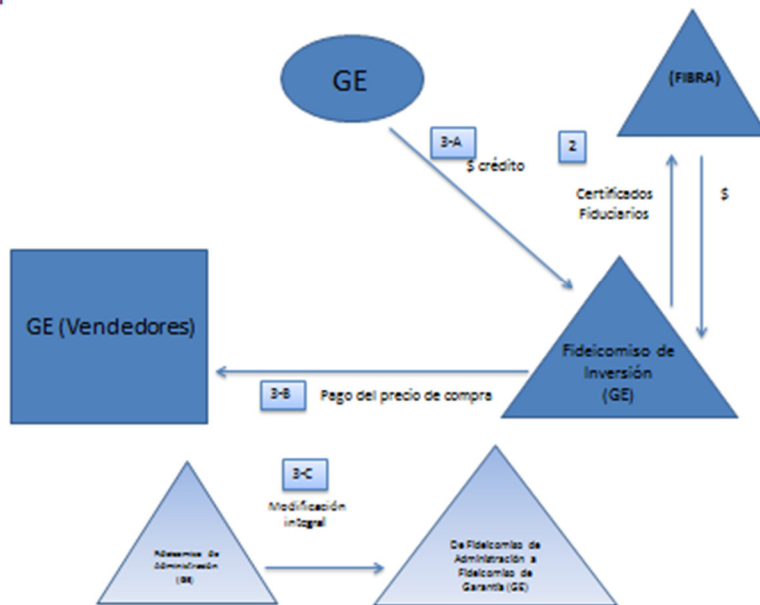


* Sujeto a la condición suspensiva de que el cierre de libro de la oferta pública sea completada y el precio de compra sea pagado a GE. No habrá efecto legal hasta en tanto las condiciones sean satisfechas.

Paso 2

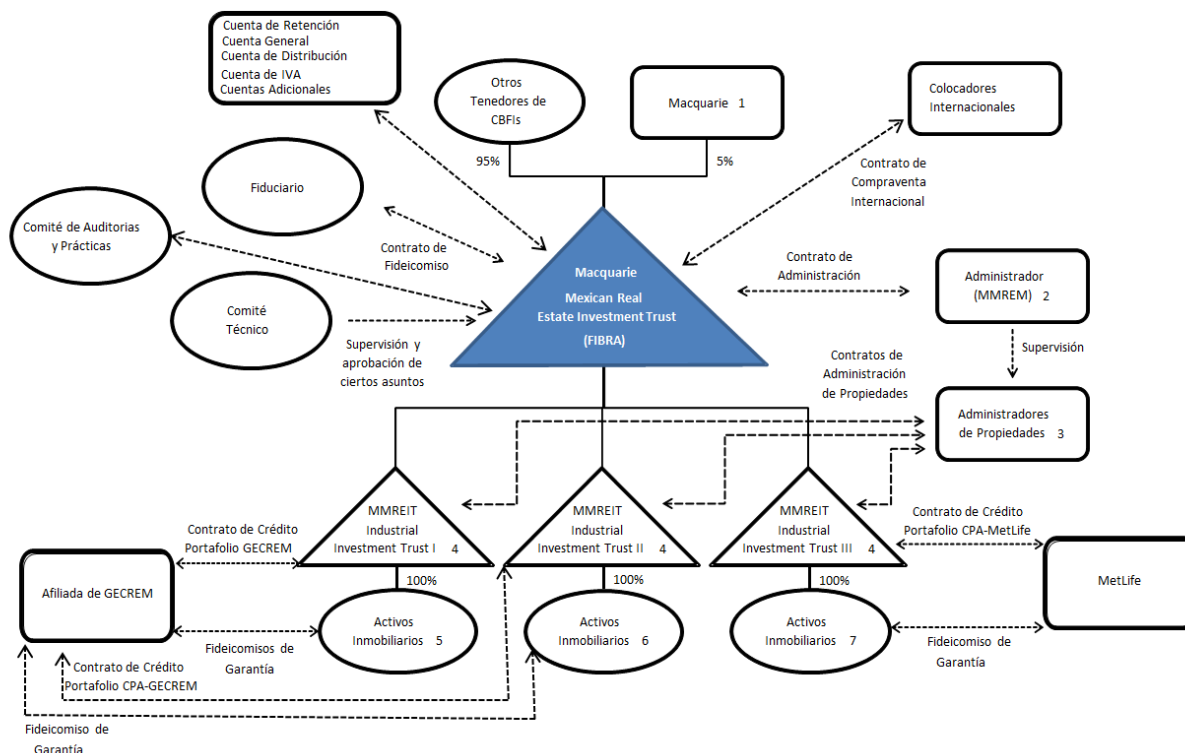
Portafolio
GECREM

LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA



Estructura una vez concluidas las Operaciones de Formación

Una vez concluidas nuestras operaciones de formación y la Oferta Global, tendremos la siguiente estructura organizacional:



(1) Al completarse la Oferta Global, nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, será tenedor de CBFIs (a) por un monto igual a lo que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neto), o un monto máximo invertido en Pesos equivalente a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), y (b) por un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Para una descripción del Bono de Fundador, véase “Administración - Contrato de Administración - Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño de Administración y Bono de Fundador”

(2) Nuestro Administrador será Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de MIRA.

(3) Nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales han celebrado contratos de administración de propiedades con (a) Intramerica, empresa afiliada de GECREM, la cual será nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que serán adquiridas de afiliadas de GECREM; y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA, la cual será nuestro administrador de propiedades respecto de las propiedades que serán adquiridas de afiliadas de CPA.

(4) Nuestros Activos Inmobiliarios formarán parte de nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales, al término de las operaciones de formación, calificarán como fideicomisos con ingresos pasivos para efectos del impuesto sobre la renta. Inicialmente, mantendremos todos nuestros activos a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, que consistirán en (i) MMREIT Industrial Trust I; (ii) MMREIT Industrial Trust II; y (iii) MMREIT Industrial Trust III. Nuestros certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales serán dados en prenda para garantizar nuestro Crédito de IVA.

(5) Portafolio de 156 propiedades que será adquirido de afiliadas de GECREM como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, formarán parte de uno o más fideicomisos de garantía con una afiliada de GECREM como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de GECREM.

(6) Portafolio de 50 propiedades que será adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de GECREM como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, formarán parte de un fideicomiso de garantía con la afiliada de GECREM como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de GECREM.

(7) Portafolio de 39 propiedades que será adquirido de afiliadas de CPA y financiado en parte por una afiliada de MetLife como parte de nuestras operaciones de formación. Dichas propiedades, y los flujos derivados de las mismas, formarán parte de un fideicomiso de garantía con dicha afiliada de MetLife como fideicomisario en primer lugar, con el fin de garantizar el pago de las obligaciones de nuestro Fideicomiso de Inversión Inicial respectivo bajo el crédito celebrado con dicha afiliada de MetLife.

Cuentas del Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fiduciario abrirá a su nombre una Cuenta de Retención, una Cuenta General, una Cuenta de Distribución y las demás cuentas adicionales que le instruya nuestro Administrador que sean necesarias para cumplir con los fines de nuestro Fideicomiso, como se describe a continuación.

Cuenta de Retención

Nuestro fiduciario, de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, establecerá y mantendrá una cuenta del fideicomiso segregada a su nombre, designada como la “Cuenta de Retención”. Nuestro fiduciario recibirá los recursos de cada emisión de CBFIs en la Cuenta de Retención y podrá utilizar dichos recursos para (i) pagar los gastos de emisión, (ii) pagar los gastos del fideicomiso, y (iii) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito de nuestro Administrador.

Cuenta General

Nuestro fiduciario, de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, establecerá y mantendrá una cuenta del fideicomiso segregada a su nombre, designada como la “Cuenta General”. La Cuenta General será fondeada con recursos de la Cuenta de Retención de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de nuestro Administrador, así como con los recursos procedentes del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación de los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión). Nuestro fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de nuestro Administrador, podrá utilizar las cantidades recibidas en la Cuenta General para (i) realizar inversiones, (ii) pagar las comisiones de administración, (iii) pagar o rembolsar a nuestro Administrador por los gastos del fideicomiso pagados por nuestro Administrador, (iv) transferir dichas cantidades a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs, o (v) hacer cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito de nuestro Administrador.

Cuenta de Distribución

Nuestro fiduciario, de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, establecerá y mantendrá una cuenta del fideicomiso segregada a su nombre, designada como la “Cuenta de Distribución”. La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de la Cuenta General de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de nuestro Administrador, y nuestro fiduciario utilizará las cantidades depositadas en dicha cuenta para pagar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Cuenta de IVA

Nuestro fiduciario, de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, establecerá y mantendrá una cuenta del fideicomiso segregada a su nombre, designada como la “Cuenta de IVA”. Nuestro Fiduciario recibirá en la Cuenta de IVA los rembolsos de IVA derivados de la adquisición del Portafolio Inicial. La Cuenta de IVA estará pignorada a favor de Macquarie Bank Limited, en su calidad de acreditante conforme al Crédito de IVA.

Otros Contratos

Contrato de Compraventa Internacional

En o previo a la Oferta Global, celebraremos el Contrato de Compraventa Internacional con los Intermediarios Internacionales. Conforme a dicho contrato, hemos acordado vender a los Intermediarios Internacionales, y cada uno de los Intermediarios Internacionales ha acordado, de manera individual, adquirir, un cierto número de nuestros CBFIs de conformidad con lo establecido en dicho contrato, en el entendido, que los Intermediarios Internacionales tienen la intención de vender dichos CBFIs mediante una colocación privada a ciertos inversionistas institucionales calificados (*qualified institutional buyers*, según dicho término se define en la Regla 144A de la Ley de Valores) y fuera de los Estados Unidos y México y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores y conforme a la legislación aplicable en los países correspondientes. El Contrato de Compraventa Internacional prevé que las obligaciones de los Intermediarios Internacionales están sujetas a ciertas condiciones suspensivas establecidas en el mismo.

Contrato Administrativo

En o antes de la Oferta Global, Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple como nuestro Fiduciario, celebrará un contrato administrativo con Deutsche Bank (Cayman) Limited como administrador. Los servicios administrativos contemplan, entre otros: (i) brindar acceso al Administrador y al Fiduciario al sistema de procesamiento de datos NAVigator a fin de facilitar el proceso interno del Administrador de aprobación de gastos del Fideicomiso, (ii) llevar a cabo al menos dos pagos de vendedor al mes, (iii) realizar reportes mensuales, (iv) monitorear gastos pendientes o no pagados, (v) realizar reportes contables y del Fideicomiso, (vi) mantener los libros y registros financieros y de contabilidad del Fideicomiso y mantener las cuentas generales del Fideicomiso, (vii) realizar los estados de flujo de efectivo, utilidad y pérdida, de balance, entre otros, del Fideicomiso; (viii) acumular y asignar los gastos del Fideicomiso, (ix) respecto de nosotros, preparar los estados financieros anuales y trimestrales conforme a IFRS, (x) respecto de los Fideicomisos de Inversión, preparar los estados financieros trimestrales, (xi) calcular y registrar las Distribuciones, (xii) proporcionar información en su poder al Administrador en relación con nuestro Fideicomiso, (xiii) calcular la tasa interna de retorno, (xiv) proporcionar modelos del histórico/actuales de flujo de efectivo y calcular el rendimiento del Fideicomiso, (xv) llevar a cabo la valuación del Fideicomiso, (xvi) preparar los estados financieros a fin de que el Fideicomiso incluya notas de divulgación al término de año y que cumpla con sus obligaciones de reportar información, y (xvii) gestionar el proceso de auditoría del Fideicomiso.

Contrato de Fundador

Hemos celebrado un contrato de fundador con Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Ltd, Singapore Branch ("MIMAL SG"), una afiliada de nuestro Administrador con experiencia en administración global de fondos listados y no listados, particularmente en mercados emergentes. En términos del contrato de fundador, MIMAL SG nos ha brindado asesoría y asistencia relacionadas con, entre otras cosas, nuestra constitución, la Oferta Global y la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, y continuará brindándonos estos servicios hasta la consumación de nuestras operaciones de formación. Como contraprestación por estos servicios, pagaremos a MIMAL SG el Bono de Fundador al término de nuestras operaciones de formación.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La siguiente tabla presenta la información financiera seleccionada con relación a las propiedades a ser adquiridas como parte de nuestras operaciones de formación. Esta información financiera seleccionada debe ser leída en conjunto con los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial.

La información financiera seleccionada respecto de las propiedades a ser adquiridas en nuestras operaciones de formación puede no reflejar las propiedades que nuestros Fideicomisos de Inversión realmente adquieran bajo nuestras operaciones de formación, como resultado de nuestra opción, en caso de que ciertas condiciones no se cumplan, de no comprar ciertas propiedades. Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Como se explica en la nota 1 de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, la información financiera seleccionada excluye conceptos que no son comparables a las operaciones futuras de las propiedades de nuestro Fideicomiso, tales como gasto de depreciación, amortización de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta, entre otros. Como resultado, la información financiera seleccionada que se presenta a continuación no pretende presentar los ingresos y gastos de las propiedades.

Cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM y los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA presenta los ingresos históricos y gastos de operación directos de las propiedades sobre una base combinada ya que los ingresos y gastos fueron generados por entidades bajo control común. La información financiera seleccionada en la tabla adjunta presenta la información histórica de ingresos y gastos de operación directos de las propiedades a ser adquiridas de las compañías afiliadas de GECREM y las propiedades a ser adquiridas de las compañías afiliadas de CPA en forma agregada, como todas propiedades formarán parte de nuestro Portafolio Inicial una vez consumadas nuestras operaciones de formación.

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial fueron preparados con base en las políticas y prácticas contables descritas en la nota 3 de cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM y los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA. Dichas políticas y prácticas contables están de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

La información financiera que se presenta a continuación puede no ser un indicativo de los resultados que se hubieren logrado de haber sido estas propiedades operadas por nuestro fondo durante los periodos mostrados. Adicionalmente, los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial no serán comparables con los estados financieros que emitiremos al y por el periodo que terminará el 31 de diciembre de 2012. Para información de la presentación financiera de los resultados de operaciones de nuestro Fideicomiso, véase “Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – Presentación Financiera”.

	Nueve Meses Terminados el 30 de			Años Terminados el 31 de Diciembre					
	Septiembre de			2011		2010		2009	
	2012	2012	2011	EU\$	\$	EU\$	\$	EU\$	\$
	EU\$	\$	\$	Miles de Dólares ¹ y Miles de Pesos					
Ingresos:									
Ingresos por arrendamiento	92,421	1,223,881	1,125,221	122,245	1,518,735	121,354	1,532,888	128,722	1,737,909

Rembolso de gastos	3,006	39,809	39,529	3,397	42,205	3,735	47,181	3,013	40,673
Otros ingresos	100	1,322	4,826	1,888	23,455	1,197	15,113	2,144	28,942
Total ingresos	<u>95,527</u>	<u>1,265,012</u>	<u>1,169,576</u>	<u>127,530</u>	<u>1,584,395</u>	<u>126,286</u>	<u>1,595,182</u>	<u>133,879</u>	<u>1,807,524</u>
Gastos de operación directos :									
Gastos de operación y mantenimiento ²	10,777	142,717	132,690	14,431	179,288	13,442	169,794	10,669	144,041
Seguros	675	8,945	9,228	1,448	17,984	1,257	15,882	1,211	16,352
Predial	2,034	26,937	25,916	2,220	27,579	2,968	37,493	1,631	22,023
Reserva para cuentas incobrables	734	9,714	1,645	197	2,453	220	2,776	1,039	14,025
Otros gastos relacionados	30	395	467	28	352	28	356	74	1,001
Total Gastos de Operación Directos	<u>14,250</u>	<u>188,708</u>	<u>169,946</u>	<u>18,324</u>	<u>227,657</u>	<u>17,915</u>	<u>226,301</u>	<u>14,624</u>	<u>197,442</u>
Exceso de Ingresos sobre Gastos Directos de Operación y Gastos Administrativos, de Activos y de Administración de Propiedades	<u>81,277</u>	<u>1,076,304</u>	<u>999,630</u>	<u>109,206</u>	<u>1,356,739</u>	<u>108,371</u>	<u>1,368,881</u>	<u>119,255</u>	<u>1,610,082</u>

¹ El tipo de cambio considerado, es el tipo de cambio promedio al 30 de septiembre de 2012 por \$ 13.2424 y al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 por \$12.4237, \$12.6315 y 13.5013 por Dólar, respectivamente. El tipo de cambio promedio corresponde a los tipos de cambio mensuales publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012 y 2011 y para los años concluidos en 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, respectivamente. Estas conversiones no deben ser consideradas como declaraciones que los montos en Pesos en realidad representan los montos en Dólares presentados o que puedan ser convertidos a dichos montos en Dólares.

² Para las propiedades CPA que adquiriremos, incluyen estimados CPA de las comisiones de administración y propiedad y administrativas para dichas propiedades- Véase nota 3(b) de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA incluidos en el presente prospecto.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

La siguiente discusión y análisis está basada en, y debe de ser leída en conjunto con, los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial incluidos en este prospecto.

Panorama General

Somos un fideicomiso de reciente creación enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por MIRA, una división de Macquarie Group y líder mundial administrador de activos alternativos con aproximadamente EU\$104 mil millones de Dólares (\$1,338.4 mil millones de Pesos) en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2012 (con base en la información y valuaciones disponibles más reciente), a través de fondos especializados enfocados en bienes inmuebles, infraestructura y sectores relacionados. Nuestro Fideicomiso será administrado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con amplia experiencia en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales de MIRA y a su altamente disciplinado e institucional enfoque en inversiones y administración de activos.

A través de las operaciones de formación, mantendremos una inversión inicial en un portafolio de gran escala, diversificado, de alta calidad y difícilmente replicable de propiedades en México. Creemos que nuestro Portafolio Inicial será el segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con base en el ABA. Al momento de concluir la Oferta Global, nuestro portafolio estará compuesto por un total de 245 propiedades ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA, y ningún arrendatario individual representará más del 3.7% de nuestra área total arrendada. Nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán propiedades de afiliadas de GECREM y CPA, quienes son de los propietarios y operadores de bienes inmuebles industriales más grandes en México. Al 30 de septiembre de 2012, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 91.1%, en términos de ABA, a 333 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representó más del 4.1% del total de la renta anualizada. Por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012 y el año terminado el 31 de diciembre de 2011, sobre una base pro-forma, tuvimos ingresos de EU\$95.5 millones de Dólares (\$1,229.0 millones de Pesos) y EU\$127.5 millones de Dólares (\$1,640.9 millones de Pesos), respectivamente, e NOI de EU\$87.1 millones de Dólares (\$1,120.9 millones de Pesos) y EU\$116.0 millones de Dólares (\$1,492.9 millones de Pesos), respectivamente.

Nos capitalizaremos con los indicadores económicos y demográficos favorables de México. México es la segunda economía más grande en Latinoamérica y ha experimentado un crecimiento económico fuerte desde fines de la crisis financiera de 2008 y 2009. El sector manufacturero, en específico, se ha vuelto altamente competitivo a nivel mundial como resultado de los costos bajo y estables de mano de obra y de transporte en México, amplia mano de obra capacitada y su proximidad geográfica a importantes mercados de consumidores. Como resultado, el sector manufacturero está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales e internacionales con una demanda creciente de bienes inmuebles industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y una población joven que se espera incrementen el consumo interno y, as su vez, combinado con un mayor desempeño económico, lleven a incrementar la demanda por propiedades de oficina y propiedades comerciales. Creemos que nuestro Fideicomiso se encuentra bien posicionado para aprovechar las atractivas oportunidades en el sector inmobiliario en México que esperamos se den como resultado del crecimiento continuo anticipado del país.

Apalancaremos la experiencia de nuestro Administrador y de MIRA para tener acceso a oportunidades de inversión para crear y administrar, a través de nuestras operaciones de formación y

adquisiciones subsecuentes, un portafolio diversificado de gran escala conformado principalmente por propiedades estabilizadas generadoras de ingreso. Inicialmente, invertiremos en propiedades industriales, pero a medida que vayamos creciendo nuestro portafolio también invertiremos en activos comerciales y de oficinas ubicados a lo largo de México. Creemos que la experiencia local significativa del equipo de administración que nuestro Administrador ha establecido para nuestro Fideicomiso, junto con el apoyo institucional de MIRA, nos permitirá generar retornos estables y atractivos para nuestros inversionistas.

Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificaremos como una FIBRA para efectos del impuesto de la renta. Nuestros Activos Inmobiliarios serán mantenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, mismos que, una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos que efectivamente tenga tratamiento de vehículos transparentes para efectos fiscales. Para mas información, véase “Regulación de las FIBRAS” y “Régimen Fiscal e Impuestos”.

Presentación Financiera

Este prospecto incluye (i) los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de GECREM y (ii) Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de CPA, en cada caso que adquiriremos como parte de la ejecución de nuestras operaciones de formación. Cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial presenta los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades sobre una base combinada ya que los resultados de cada uno de los propietarios fueron generados sobre entidades que se encuentran bajo control común.

Como se explica en la nota 1 de cada uno de los Estados de Operaciones Combinados para Propósitos Especiales, estos estados financieros excluyen conceptos que no serán comparables en sus operaciones futuras de las propiedades de nuestro fondo, tales como gasto de depreciación, amortización de comisiones de agentes inmobiliarios, otros gastos de operación, gasto (ingreso) por intereses e impuesto sobre la renta, entre otros. Por lo tanto, los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial no pretenden presentar por completo los ingresos y gastos de las propiedades ni son una representación de los resultados actuales de operación de los periodos presentados.

Estos Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial son presentados en Pesos y fueron preparados con base en las políticas y prácticas contables reveladas en la nota 3 de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial. Dichas políticas y prácticas contables están de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

En esta discusión y análisis, presentamos la información histórica combinada y gastos de operación directos de 156 propiedades propiedad de compañías afiliadas de GECREM y por 89 propiedades propiedad de compañías afiliadas de CPA ya que todas estas propiedades formarán parte de nuestro Portafolio Inicial una vez consumadas las operaciones de formación. Sin embargo, no podemos asegurar que los ingresos agregados y gastos directos de operación de las propiedades a ser adquiridas de afiliadas de GECREM y las propiedades a ser adquiridas de afiliadas de CPA reflejan, y la información financiera de forma agregada no pretende representar, los ingresos y gastos de operación directos que hubiesen resultado si hubiésemos operado estas propiedades como un solo portafolio. Adicionalmente, ciertos ingresos y gastos podrían ser clasificados de manera diferente en cada uno de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, y como resultado, la información financiera de forma agregada presentada en este documento puede no reflejar la clasificación de ingresos y gastos de operación directos incluida en los mismos como si las propiedades incluidas hubiesen sido operadas como un solo portafolio.

La información contenida en la presente discusión y análisis puede variar en la medida que nuestros Fideicomisos de Inversión no comprenden todas las propiedades contempladas bajo nuestras operaciones de formación como resultado de nuestra opción, en caso de que ciertas condiciones no se cumplan bajo los contratos de compraventa respectivos, de excluir ciertas propiedades de dichos contratos de compraventa. Ver “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Este prospecto no incluye información financiera histórica de nuestro Fideicomiso porque no hemos tenido ninguna actividad significativa desde nuestra formación y, por lo tanto, consideramos que una discusión y análisis de las operaciones de nuestro Fideicomiso no sería significativa.

Factores que podrían Influir Futuros Resultados de Operaciones

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio y desempeño financiero, el valor de nuestros CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están estrechamente relacionados con las condiciones en México así como las condiciones macroeconómicas. Una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en las cuales se encuentran nuestras propiedades o los mercados principales de nuestros arrendatarios, podría afectar nuestra capacidad para renovar contratos de arrendamiento existentes, arrendar espacios disponibles, mantener o incrementar rentas, y cobrar rentas puntualmente. Asimismo, si los socios comerciales más importantes para México, tal como Estados Unidos, implementan tarifas o barreras comerciales, tales como cuotas de importación, esto podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios industriales, que así mismo, afectaría negativamente a nuestro negocio. La volatilidad en los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación y tipos de cambio, lo cual podría afectar nuestra habilidad de para adquirir propiedades adicionales o el precio al que podamos vender propiedades. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestras propiedades y base de arrendatarios, la diversificación de nuestro portafolio en términos de geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable predominantemente denominado en Dólares podrían mitigar algunos de los efectos de condiciones macroeconómicas adversas.

Ingresos por Rentas

Nuestra fuente primaria de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros arrendatarios. La cantidad de ingresos por renta generados por nuestras propiedades puede variar por diversos factores, incluyendo:

- (i) tasas de ocupación, incluyendo nuestra capacidad de renovar los arrendamientos con los arrendatarios existentes y de arrendar los espacios vacíos a nuevo arrendatarios;
- (ii) los precios de renta, incluyendo nuestra capacidad de mantener o incrementar los precios de las rentas para los arrendamientos existentes, renovación de contratos de arrendamientos y contratos de arrendamientos para nuevos arrendatarios;
- (iii) cantidad de ABA, que puede variar como resultado de la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades y la disposición o expansión de propiedades existentes; y
- (iv) cobro de renta, que principalmente está relacionado con la situación financiera de nuestros arrendatarios y su capacidad de pagar la renta a tiempo.

Al 30 de septiembre de 2012, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro Portafolio Inicial era de 91.1%, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU\$4.56 Dólares

(\$58.7 Pesos). Las tasas de ocupación y rentas están principalmente influenciadas por la oferta y demanda del mercado de propiedades industriales en las zonas donde se ubican nuestras propiedades. En mercados con altas tasas de ocupación altas y tasas netas de absorción positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas bajas de ocupación y tasas netas de absorción negativas. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen incrementos contractuales de renta que se basan ya sea en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda aplicable a la renta.

Vencimientos Programados de Arrendamientos

Nuestra capacidad para volver a arrendar espacios sujetos a vencimiento podría impactar nuestros resultados de operaciones y es principalmente afectada por condiciones del mercado, competencia y la calidad de nuestras propiedades en el momento que expiren los contratos de arrendamiento. Al 30 de septiembre de 2012, el promedio ponderado del término restante del arrendamiento en nuestro Portafolio Inicial era de aproximadamente 3.4 años. Nuestros contratos de arrendamiento que están programados a vencer durante el 2013 representan 20.3% y 20.1% de nuestra área total arrendada y renta anualizada respectivamente. En el 2011 y 2010, las tasas de renovación de contratos de arrendamiento de las propiedades que estamos adquiriendo fueron 81.6% y 73.5% respectivamente, basado en ABA.

Gastos de Operación

Nuestros gastos de operación principalmente incluyen los siguientes gastos relacionados con las propiedades: mantenimiento, servicios públicos, seguro, impuesto predial y cuotas por la administración de propiedades. Para una descripción de los honorarios por pagar a nuestros administradores de propiedad, véase “Negocio y Propiedades—Administración de Propiedades.” Muchos de nuestros contratos de arrendamiento en nuestro Portafolio Inicial establecen acuerdos de arrendamiento triple neto, mediante los cuales el arrendatario es responsable de tener seguro de propietario y de edificio, de pagar o rembolsar los impuestos inmobiliarios y de pagar los gastos asociados a los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. También incurriremos en los siguientes gastos en relación a los costos de administración y costos administrativos generales: los honorarios de nuestro Administrador, honorarios en relación con el auditor y contadores, cumplimiento fiscal y asesores fiscales, gastos del fiduciario y del Representante Común, valuadores independientes, y otros gastos corporativos. Para una descripción de los honorarios por pagar a nuestro Administrador, véase “Administración”. Estos honorarios no están incluidos en la discusión que se describe a continuación de los ingresos y gastos de operación directos combinados.

Tipo de Cambio

Debido a que nuestros arrendamientos se encuentran denominados principalmente en Dólares, el ingreso por arrendamientos expresado en Pesos está sujeto a fluctuaciones en el valor del Dólar con respecto al Peso.

Políticas Contables Significativas Futuras para nuestro Fideicomiso

Los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial que se discuten en la sección pueden no ser indicativos de los resultados que se habrían alcanzado si las 245 propiedades hubieran sido operadas por nuestro Fideicomiso durante los ejercicios mostrados.

Asimismo, desde la fecha de constitución de nuestro Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2012, prepararemos nuestros estados de situación financiera, estado de resultados integral, estado de cambios en el capital y estado de flujos de efectivo conforme IFRS. La siguiente es una discusión de las

políticas contables significativas que esperamos usar para preparar nuestros estados financieros en el futuro que difieren de las políticas contables utilizadas para presentar los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial incluidos en este prospecto para las propiedades que estamos adquiriendo.

Propiedad de Inversión

La propiedad de inversión es propiedad mantenida para ya sea para percibir ingresos por renta o para apreciación de capital o ambos, pero no para venta en el curso ordinario del negocio. La propiedad de inversión se mide al valor razonable sobre el reconocimiento inicial, con base inicialmente en el precio total pagado por dichos activos inmobiliarios, y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en el mismo reconocido en la pérdida o en las utilidades.

El costo incluye el desembolso que es directamente atribuible a la adquisición de la propiedad de inversión.

El valor razonable de la propiedad de inversión es el precio al que la propiedad podría ser intercambiada entre partes expertas y dispuestas en una operación en términos de mercado. Un vendedor dispuesto no es ni un vendedor forzado ni uno dispuesto a vender a un precio que no se considera razonable en el mercado actual. La mejor prueba de valor razonable se da en los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en una misma ubicación y condición. Se realizarán valuaciones independientes sobre el valor de nuestros Activos Inmobiliarios una vez al año. Véase “Políticas con Respecto a Ciertas Actividades – Valuadores Independientes”.

Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto corriente y el impuesto diferido se reconoce en la pérdida o en la utilidad excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o a partidas reconocidas directamente en capital o en otra utilidad integral.

El impuesto corriente es el impuesto por pagar o por cobrar esperado sobre la utilidad o pérdida gravable para el ejercicio, usando tasas de impuestos aprobadas o sustantivamente aprobadas en la fecha del informe, y cualquier actualización al impuesto por pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre el valor en libro de los activos y pasivos para efectos de reportar información financiera y las cantidades utilizadas para efectos fiscales. El impuesto diferido no se reconoce por:

- las diferencias temporales sobre el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no es una combinación de negocios y que no afecta ni los resultados contables ni los fiscales;
- las diferencias temporales relacionadas a las inversiones en subsidiarias y entidades controladas conjuntamente en la medida en que es probable que no se reviertan en un futuro cercano; y
- las diferencias gravables temporales que surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El impuesto diferido se mide a las tasas que se espera sean aplicadas a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas para la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos actuales y se relacionan con impuestos sobre la renta causados por la misma autoridad fiscal sobre la misma entidad gravable, o en diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos actuales sobre bases netas o sus activos y pasivos por impuestos serán realizados simultáneamente. Un activo por impuesto diferido se reconoce para pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida que es probable que haya utilidades gravables futuras disponibles contra las que se puedan utilizar. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y se reducen en la medida que ya no sea probable que el beneficio fiscal relativo sea realizado.

Combinaciones de negocio

Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. El costo es equivalente a la suma de los valores razonables (a la fecha de la transacción) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital emitidos o pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos (incluyendo cualquier pasivo contingente) asumidos en una combinación de negocios se contabilizan a su valor razonable a la fecha de adquisición. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como crédito mercantil. Los costos de transacción se reconocen como un gasto en el estado de resultados. Cuando el pago de la contraprestación en efectivo se difiere, las cantidades a pagar en el futuro se descuentan a su valor presente a la fecha de la transacción. La tasa de descuento utilizada, es la tasa pasiva incremental, considerando esta como la tasa a la que podría ser un préstamo similar en operaciones comparables.

Pronunciamientos Contables Emitidos Recientemente

Los siguientes IFRS nuevos y modificados han sido emitidos:

- *Modificaciones a IFRS 7: Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el 1° de julio de 2011;
- *Modificaciones a IAS 12: Impuesto Diferido – Recuperación de Activos Subyacentes*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2012;
- *IFRS 9: Instrumento Financiero*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2015;
- *IFRS 10: Estados Financieros Consolidados y Combinados*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2013;
- *IFRS 11: Acuerdos Conjuntos*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2013;
- *IFRS 12: Revelación de Intereses en Otras Entidades*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2013;
- *IAS 27 (modificado en el 2011): Estados Financieros Consolidados y Separados*, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2013: and

- *IAS 28 (modificado en el 2011):* Inversiones en Empresas Asociadas, en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2013.

Estimamos que los nuevos pronunciamientos contables IFRS o no tendrán efecto sobre los estados financieros de nuestro Fideicomiso o dichos efectos serán de poca importancia.

Modificaciones a IFRS 7

Las modificaciones a la IFRS 7 incrementan los requisitos de revelación para las operaciones que involucran transferencias de activos financieros. Estas modificaciones pretenden proporcionar mayor transparencia respecto a la exposición al riesgo cuando un activo financiero es transferido pero el cedente retiene un nivel de exposición continua en el activo.

Modificaciones a IAS 12

Las modificaciones a IAS 12 proporcionan una excepción a los principios generales en IAS 12 que la medida de los activos y pasivos por impuestos diferidos deben reflejar las consecuencias fiscales que seguirían de la manera en que la entidad espera recuperar la cantidad en libros de un activo.

IFRS 9

El efecto más importante del IFRS 9 acerca de la clasificación y medida de los pasivos financieros se refiere a contabilizar los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como de valor razonable mediante pérdida o utilidad) atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo.

IFRS 10, 11 y 12 e IAS 27 y 28

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociados y revelaciones, incluyendo IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (modificada en el 2011) y IAS 28 (modificada en el 2011). Los requisitos clave de estas cinco normas se describen a continuación:

Bajo IFRS 10, existe solo una base para la consolidación que es el control. Asimismo, el IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) poder sobre el receptor de la inversión, (b) exposición, o derechos, a rendimientos variables de su involucramiento con el receptor de la inversión, y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre el receptor de la inversión para afectar la cantidad de los rendimientos del inversionista. El IFRS 11 reemplaza al IAS 31 Intereses en Negocios Conjuntos. El IFRS 11 trata de cómo un arreglo conjunto sobre el que dos o más partes tienen control conjunto deben clasificarse. Se requiere que los negocios conjuntos bajo el IFRS 11 se contabilicen usando el método de participación mientras que las entidades controladas conjuntamente bajo el IAS 31 pueden contabilizarse usando el método de contabilidad o consolidación proporcional. El IFRS 12 es una norma de revelación y es aplicable a entidades que tienen intereses en subsidiarias, arreglos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de revelación en el IFRS 12 son más extensos que aquellos en las normas actuales. Las modificaciones a IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos tienen el objetivo de prescribir la contabilidad para las inversiones en asociadas y de establecer los requisitos para la aplicación del método de participación cuando se contabilicen dichas inversiones y las inversiones en negocios conjuntos.

Estas cinco normas están en vigor a partir de los ejercicios anuales que empiezan el o después del 1° de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada siempre que todas estas cinco normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

Las modificaciones al IAS 27 Estados Financieros Separados tiene como objetivo establecer las normas aplicables para contabilizar inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, cuando una entidad elige, o es requerida por un regulador local, a presentar estados financieros no consolidados. Esta norma no dicta que entidades deben producir estados financieros separados para uso público. La norma aplica cuando una entidad prepara estados financieros separados de acuerdo a IFRS. Estados financieros separados son aquellos presentados por compañías tenedoras o por compañías que participan en una entidad que es controlada de forma conjunta o que tiene influencia significativa en dicha entidad, donde las inversiones en acciones son contabilizadas al costo o su valor razonable de acuerdo al IFRS 9.

Resultados Históricos de Operaciones de las Propiedades de GECREM y CPA

Comparación de los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 con los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011

La siguiente tabla resume los ingresos y los gastos directos de operación históricos agregados de las propiedades de GECREM y CPA que estamos adquiriendo en nuestras operaciones de formación para los periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011.

	Periodos de Nueve Meses Terminados el 30 de Septiembre de				2012-2011 % de Cambio
	2012		2011		
	EU\$	\$	EU\$	\$	
	<u>(Miles de Dólares¹ y Miles de Pesos)</u>				
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	92,421	1,223,881	93,536	1,125,221	8.8%
Reembolso de gastos	3,006	39,809	3,286	39,529	0.7%
Otros ingresos	100	1,322	401	4,826	(72.6%)
Total ingresos	<u>95,527</u>	<u>1,265,012</u>	<u>97,223</u>	<u>1,169,576</u>	8.2%
Gastos de operación directos :					
Gastos de operación y mantenimiento	10,777	142,717	11,030	132,690	7.6%
Seguros	675	8,945	767	9,228	(3.1%)
Predial	2,034	26,937	2,154	25,916	3.9%
Reserva para cuentas incobrables	734	9,714	137	1,645	490.5%
Otros gastos relacionados	30	395	39	467	(15.4%)
Total Gastos de Operación Directos	<u>14,250</u>	<u>188,708</u>	<u>14,127</u>	<u>169,946</u>	11.0%
Exceso de Ingresos sobre Gastos Directos de Operación	<u>81,277</u>	<u>1,076,304</u>	<u>83,096</u>	<u>999,630</u>	7.7%

(1) Porcentajes con base en cantidades en Pesos.

(2) El tipo de cambio promedio utilizado por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 fue de \$13.2424 Pesos. El tipo de cambio promedio corresponde al tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2011,

2010 y 2009, respectivamente. Estas operaciones no deben considerarse como representaciones de que las cantidades en Pesos realmente representan los montos en Dólares o que pueden convertirse a Dólares.

Ingresos

Los ingresos para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$1,265.0 millones, un incremento de 8.2% comparado a \$1,169.5 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Los ingresos por renta y los ingresos por gastos recuperables representaron 96.8%, 3.1% y 0.1%, de los ingresos totales respectivamente, en el 2012 y 96.2%, 3.4% y 0.4% en el 2011.

- *Ingresos por rentas* – Los ingresos por rentas para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$1,223.9 millones, un incremento de 8.8% comparado con \$1,125.2 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Este incremento se debe principalmente a una depreciación del Peso contra el Dólar, que aumentó el valor en pesos de nuestros ingresos de renta en Dólares por \$113.4 millones. Este incremento fue parcialmente contrarrestado por 4 propiedades que no fueron ocupadas durante todo el 2012, lo cual disminuyó nuestros ingresos por rentas en \$11.1 millones.
- *Gastos recuperables* – Los gastos recuperables para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$39.8 millones, un incremento de 0.7 % ó \$280 mil comparado con \$39.5 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Este incremento se debió a una depreciación del Peso contra el Dólar, lo cual incrementó la cantidad en Pesos de gastos recuperables. Este incremento fue parcialmente contrarrestado por una disminución en reparaciones de techos en 2012 comparado con 2011. Los gastos recuperables corresponden a los gastos incurridos por el dueño que son pagados parcialmente, o en su totalidad, por el inquilino, tal como el predial, seguro, y mantenimiento.
- *Otros ingresos* – Los otros ingresos para el año terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$1.3 millones, un decremento de 72.6% o \$3.5 millones comparado con \$4.8 millones para el año terminado el 30 de septiembre del 2011. Esta disminución se debió principalmente al hecho de que en 2012 se dieron menos cancelaciones de contratos de arrendamiento que en 2011. Otros ingresos se refieren principalmente a penalidades por rescisión de arrendamientos.

Gastos directos de operación

Los gastos directos de operación para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron de \$188.7 millones, un incremento de 11% o \$18.8 millones comparado con \$169.9 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Los gastos de directos de operación incluyen (i) gastos de operación y mantenimiento, (ii) seguro, (iii) impuesto predial, (iv) reserva para cuentas de cobro dudoso y (v) otros gastos relacionados.

- *Gastos de operación y mantenimiento* – Los gastos de operación y mantenimiento para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$142.7 millones, un incremento de 7.6% o \$10.0 millones comparado con \$132.7 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Este incremento se debió principalmente al incremento en el mantenimiento de edificios durante 2012, a los incrementos de sueldos y liquidaciones de cierto personal y, a un aumento de los gastos de viaje para supervisar las propiedades en 2012, parcialmente contrarrestado por una disminución en el mantenimiento de techos en 2012 en comparación con 2011. Los gastos de operación y mantenimiento representaron 75.6% del total de

gastos de operación directos durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 78.1% en el 2011.

- *Seguro* – Los gastos por seguro para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$8.9 millones, un decremento de 3.1% o \$283 mil Pesos comparado con \$9.2 millones de Pesos para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Los gastos por seguro representaron 4.7% del total de gastos operativos en el 2012, comparado con el 5.4% en el 2011.
- *Impuesto Predial* – Los gastos por el impuesto predial para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fueron \$26.9 millones, un incremento del 3.9% o \$1 millón comparado con \$25.9 millones para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Este aumento se debe principalmente al incremento del precio por parte de las autoridades. Los gastos de impuesto predial representaron el 14.3% del total de gastos operativos en el 2012, comparado con 15.2% en el 2011.
- *Reserva para cuentas de cobro dudoso* – La reserva para cuentas de cobro dudoso para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 fue de \$9.7 millones, un incremento de 490.4% o \$8.1 millones comparado con \$1.6 millones el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. De conformidad con la política contable correspondiente las cuentas con saldos vencidos de más de 90 días deben ser reservadas. Este aumento se debe a dos inquilinos a los cuales se reservó su cuenta por cobrar por un atraso mayor a 90 días en sus pagos. La reserva para cuentas de cobro dudoso representó 5.1% del total de gastos operativos en el 2012 comparado con 1.0% en el 2011.
- *Otros gastos relacionados* – Otros gastos relacionados para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2012 ascendieron a \$395 mil versus \$467 mil para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011. Otros gastos relacionados incluyen principalmente honorarios pagados por ciertos servicios profesionales.

Comparación de los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

La siguiente tabla resume los ingresos y los gastos directos de operación históricos agregados de las propiedades de GECREM y CPA que estamos adquiriendo en nuestras operaciones de formación para los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009. Los % de cambio presentados a continuación fueron calculados basados en las cifras en Pesos

	Años Terminados el 31 de Diciembre de				2011-2010 % de Cambio
	2011		2010		
	<u>EU\$</u>	<u>\$</u>	<u>EU\$</u>	<u>\$</u>	
	<u>(Miles de Dólares¹ y Miles de Pesos)</u>				
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	122,245	1,518,735	121,354	1,532,888	(0.9%)
Rembolso de gastos	3,397	42,205	3,735	47,181	(10.5%)
Otros ingresos	<u>1,888</u>	<u>23,455</u>	<u>1,197</u>	<u>15,113</u>	55.2%
Total ingresos	<u>127,530</u>	<u>1,584,395</u>	<u>126,286</u>	<u>1,595,182</u>	(0.7%)

Gastos de operación directos :

Gastos de operación y mantenimiento ²	14,431	179,288	13,442	169,794	5.6%
Seguros	1,448	17,984	1,257	15,882	13.2%
Predial	2,220	27,579	2,968	37,493	(26.4%)
Reserva para cuentas incobrables	197	2,453	220	2,776	(11.6%)
Otros gastos relacionados	<u>28</u>	<u>352</u>	<u>28</u>	<u>356</u>	(1.1%)
Total Gastos de Operación Directos	<u>18,324</u>	<u>227,656</u>	<u>17,915</u>	<u>226,301</u>	0.6%
		0			
Exceso de Ingresos sobre Gastos Directos de Operación	<u>109,206</u>	<u>1,356,739</u>	<u>108,371</u>	<u>1,368,881</u>	(0.9%)

(1) Porcentajes con base en cantidades en Pesos.

(2) El tipo de cambio promedio utilizado por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 fue de \$13.2424 Pesos. El tipo de cambio promedio corresponde al tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, respectivamente. Estas operaciones no deben considerarse como representaciones de que las cantidades en Pesos realmente representan los montos en Dólares o que pueden convertirse a Dólares.

Comparación de los años terminados el 31 de diciembre de 2011, y 2010

Ingresos

Los ingresos para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$1,584.4 millones de Pesos, un decremento de 0.7% comparado a \$1,595.2 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Los gastos recuperables de ingresos por renta y otros ingresos representaron 95.9%, 2.7% y 1.4% de los ingresos totales respectivamente, en el 2011 y 96.1%, 3.0% y 0.9% en el 2010.

- *Ingresos por rentas* – Los ingresos por rentas para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$1,518.7 millones de Pesos, un decremento de 0.9% o de \$14.2 millones de Pesos comparado con \$1,532.9 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este decremento se debe principalmente a la apreciación del Peso contra el Dólar, que disminuyó el valor en pesos de nuestros ingresos de renta en Dólares por \$25.4 millones de Pesos. Este decremento fue parcialmente compensado por un incremento en ocupación, en términos de ABA, el cual incrementó nuestros ingresos por rentas en \$11.1 millones de Pesos.
- *Gastos recuperables* – Los gastos recuperables para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$42.2 millones de Pesos, un decremento de 10.5% o \$5.0 millones de Pesos comparado con \$47.2 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a la recuperación en 2010 de una porción del predial pagado en 2009 como resultado de la resolución favorable por parte de las autoridades de ciertos procesos administrativos relacionados con ciertas propiedades en el norte de México durante 2010. Los gastos recuperables se relacionan con los gastos incurridos por el dueño que son pagados por el arrendatario, tal como el predial, seguro, y mantenimiento.

- *Otros ingresos* – Los otros ingresos para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$23.5 millones de Pesos, un incremento de 55.2% o \$8.3 millones de Pesos comparado con \$15.1 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre del 2010. Este incremento se debió principalmente a la cancelación de un contrato de arrendamiento durante el 2011 y al prepago del pago de cancelación relacionado con el mismo. Otros ingresos están relacionados principalmente a penalidades por rescisión de arrendamientos.

Gastos directos de operación

Los gastos directos de operación para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$227.7 millones de Pesos, un incremento de 0.6% o \$1.4 millones de Pesos comparado con \$226.3 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Los gastos de directos de operación incluyen (i) gastos de operación y mantenimiento, (ii) seguro, (iii) impuesto predial, (iv) reserva para cuentas de cobro dudoso y (v) otros gastos relacionados.

- *Gastos de operación y mantenimiento* – Los gastos de operación y mantenimiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$179.3 millones de Pesos, un incremento de 5.6% o \$9.5 millones de Pesos comparado con \$169.8 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debe principalmente a incrementos en la nómina asociados con la administración de las propiedades, los cuales fueron parcialmente compensados por reducciones en gastos de reparación y mantenimiento y gastos de administración de activos. Los gastos de operación y mantenimiento representaron 78.8% del total de gastos de operación directos en el 2011 y comparado con el 75.0% en el 2010.
- *Seguro* – Los gastos por seguro para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$18 millones de Pesos, un incremento de 13.2% o \$2.1 millones de Pesos comparado con \$15.9 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debe principalmente a un incremento en el costo pólizas de seguros en el 2011 debido al impacto de ciertos huracanes y los efectos del tsunami en Japón. Los gastos de seguros representaron 7.9% del total de gastos operativos directos en el 2011, comparado con el 7.0% en el 2010.
- *Impuesto Predial* – Los gastos por el impuesto predial para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron \$27.6 millones de Pesos, un decremento del 26.4% o \$9.9 millones comparado con \$37.5 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debe principalmente al pago de predial diferido en 2009. Los gastos de impuesto predial representaron el 12.1% del total de gastos operativos en el 2011, comparado con 16.6% en el 2010.
- *Reserva para cuentas de cobro dudoso* – La reserva para cuentas de cobro dudoso para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$2.5 millones de Pesos, un decremento de 11.7% o \$ 324 mil Pesos comparado con \$2.8 millones de Pesos el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución principalmente es el resultado de una mejora en el proceso de recolección de los propietarios. La reserva para cuentas de cobro dudoso representó 1.1% del total de gastos operativos directos en el 2011 comparado con 1.2% en el 2010.
- *Otros gastos relacionados* – Otros gastos relacionados para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 ascendieron a \$351mil Pesos comparado con \$356 mil Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Otros gastos relacionados representaron 0.2% del total de gastos operativos directos en 2011 y 2010 e incluyen principalmente honorarios pagados por ciertos servicios profesionales.

Comparación de los años terminados el 31 de diciembre de 2010, y 2009

La siguiente tabla resume los ingresos históricos y gastos directos de operación de las propiedades de GECREM y CPA que adquiriremos en nuestras operaciones de formación para los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009.

	Años Terminados el 31 de Diciembre de				2010-2009 % de Cambio
	2010		2009		
	EU\$	\$	EU\$	\$	
	(Miles de Dólares ¹ y Miles de Pesos)				
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	US\$121,354	Pes.1,532,888	US\$128,722	Pes.1,737,909	(11.8%)
Rembolso de gastos	3,735	47,181	3,013	40,673	16.0%
Otros ingresos	1,197	15,113	2,144	28,942	(47.8%)
Total ingresos	<u>126,286</u>	<u>1,595,182</u>	<u>133,879</u>	<u>1,807,524</u>	(11.7%)
Gastos de operación directos :					
Gastos de operación y mantenimiento	13,442	169,794	10,669	144,041	17.9%
Seguros	1,257	15,882	1,211	16,352	(2.9%)
Predial	2,968	37,493	1,631	22,023	70.2%
Reserva para cuentas incobrables	220	2,776	1,039	14,025	(80.2%)
Otros gastos relacionados	28	356	74	1,001	(64.4%)
Total Gastos de Operación Directos	<u>17,915</u>	<u>226,301</u>	<u>14,624</u>	<u>197,442</u>	14.6%
Exceso de Ingresos sobre Gastos Directos de Operación	<u>US\$108,371</u>	<u>Pes.1,368,881</u>	<u>US\$119,255</u>	<u>Pes.1,610,082</u>	(15.0%)

(1) Porcentajes con base en cantidades en Pesos.

(2) El tipo de cambio promedio utilizado por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 fue de \$13.2424 Pesos. El tipo de cambio promedio corresponde al tipo de cambio mensual publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación por lo nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, respectivamente. Estas operaciones no deben considerarse como representaciones de que las cantidades en Pesos realmente representan los montos en Dólares o que pueden convertirse a Dólares.

Ingresos

Los ingresos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$1,595.2 millones de Pesos, un decremento de 11.7% comparado con \$1,807.5 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Los gastos recuperables de los ingresos por renta y otros ingresos representaron 96.1%, 3.0% y 0.9%, respectivamente, en el 2011 y 96.1%, 2.3% y 1.6% en el 2009.

- *Ingresos por rentas* – Los ingresos por rentas para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$1,532.9 millones de Pesos, un decremento de 11.8% o \$205 millones de Pesos comparado con \$1,737.9 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Esta disminución se debe principalmente a (i) la apreciación del Peso contra el Dólar, que disminuyó el valor en pesos de nuestros ingresos de renta en Dólares por \$112 millones de Pesos, y (ii) un decremento como resultado de una reducción en las tasas de renta de mercado de \$93.1 millones

de Pesos principalmente atribuible a una reducción en actividad económica resultante de la crisis económica global.

- *Gastos recuperables* – Los ingresos por gastos recuperables para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$47.2 millones de Pesos, un incremento de 16.0% o \$6.5 millones de Pesos comparado con \$40.7 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre del 2009. Este incremento neto se debió principalmente a una recuperación durante el 2012 de una parte del impuesto predial del 2009 como resultado de una sentencia favorable en ciertos procedimientos administrativos que involucraban ciertas propiedades en el norte de México.
- *Otros ingresos* – Los otros ingresos para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$15.1 millones de Pesos, un decremento de 47.8% o \$13.8 millones de Pesos comparado con \$28.9 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Este decremento se debió principalmente a una reducción en terminación temprana de arrendamientos en 2010.

Gastos directos de operación

Los gastos directos de operación para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron de \$226.3 millones de Pesos, un incremento de 14.6% o \$28.9 millones de Pesos comparado con \$197.4 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Los gastos directos de operación incluyen (i) gastos de operación y mantenimiento, (ii) seguro, (iii) impuestos predial, (iv) reserva para cuentas de cobro dudoso y (v) otros gastos relacionados.

- *Gastos de operación y mantenimiento* – Los gastos de operación y mantenimiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$169.8 millones de Pesos, un incremento de 17.9% o \$25.8 millones de Pesos comparado con \$144.0 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Este incremento se debe principalmente a (i) un incremento de gastos de mantenimiento y reparaciones de 31.9% asociado con reparaciones de techos e (ii) incrementos de nómina asociados con la administración de propiedades. Gastos de operación y mantenimiento representaron 75.0% del total de gastos directos de operación en el 2010 comparado con 73.0% en el 2009.
- *Seguro* – Los gastos por seguro para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$15.9 millones de Pesos, un decremento de 2.9% o \$471mil de Pesos comparado con \$ 16.4 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Este incremento se debe principalmente a la apreciación del Peso. Los gastos de seguro representaron 7.0% del total de gastos operativos en el 2010, comparado con 8.3% en el 2009.
- *Impuesto Predial* – Los gastos por el impuesto predial para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron \$37.5 millones de Pesos, un incremento de 70.2% o \$15.5 millones de Pesos comparado con \$22.0 millones de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Este incremento se debe principalmente al pago de predial diferido en el 2009. Gastos de predial representaron el 16.6% del total de gastos operativos en el 2010, comparado con 11.2% en el 2009.
- *Reserva para cuentas de cobro dudoso* – La reserva para cuentas de cobro dudoso para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fue \$2.8 millones de Pesos, un decremento de 80.2% o \$11.2 millones de Pesos comparado con \$14.0 millones de Pesos el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Este decremento se debió principalmente al decremento en el incumplimiento de arrendatarios, de cinco en 2009 a uno solo en el 2010. Los incumplimientos de arrendatarios en 2009 se vieron afectados por la crisis financiera global, afectación que fue

menos severa durante 2010. La reserva para cuentas de cobro dudoso representaron 1.2% del total de gastos operativos en el 2010 comparado con 7.1% en el 2009.

- *Otros gastos relacionados* – Otros gastos relacionados para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 ascendieron a \$356 mil Pesos un decremento de 64.4% comparado con \$1 millón de Pesos para el año terminado el 31 de diciembre de 2009. Otros gastos relacionados representan 0.2% del total de gastos operativos directos en el 2010, comparado con 0.5% en el 2009.

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos asociados con nuestro portafolio, incluyendo: (i) desembolsos de capital para obras de acondicionamiento para nuevos arrendatarios y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades, (iii) gasto por intereses y pagos al principal sobre deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos y (v) pago de impuestos. Adicionalmente, requeriremos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los tenedores de nuestros CBFIs. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante nuestro flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos necesarios para pagar adquisiciones, desembolsos de capital no recurrentes y vencimientos de deuda programados. Es nuestra intención satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de flujos de efectivo de operaciones, así como capital adicional y financiamiento de deuda.

Para una descripción de nuestro endeudamiento al momento de consumación de nuestras operaciones de formación, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Obligaciones contractuales

La siguiente tabla muestra nuestras obligaciones contractuales pro-forma al 30 de septiembre de 2012.

	<u>Total</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>3-5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Préstamos bajo líneas de crédito (1) ...	628,413,497	—	—	628,413,497	—
Proyección de gastos por interés(3)	<u>154,324,526</u>	<u>30,864,905</u>	<u>61,729,810</u>	<u>61,729,810</u>	—
Total(3)	US\$782,738,024	US\$30,864,905	US\$61,729,810	US\$690,143,308	—

(1) Asume intereses únicamente durante la vida de líneas de crédito garantizadas con amortizaciones de principal por 5 años. Esperamos que estos créditos no requerirán pagos de principal durante los primeros tres años y, sujeto a ciertas condiciones, dos años adicionales. Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

(2) Proyecciones de gastos por interés son atribuibles únicamente a las obligaciones de deuda a largo plazo que se encuentran en esta tabla a tasas de interés proforma, y no pretenden proyectar gastos por interés futuros que podrían resultar de prepagos de deuda, nuevas emisiones de deuda, o cambios en tasas de interés. El pago de interés asume una tasa fija por las tres líneas de crédito garantizadas.

(3) No incluye créditos conforme a nuestro Crédito de IVA de 9 meses ni una porción de los créditos conforme al Crédito GECREM, que será repagado en el corto plazo ante el reembolso de nuestros gastos de IVA Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación-Nuestro Crédito de IVA de 9 meses”

Impacto de la Inflación:

La mayoría de nuestros arrendamientos contienen incrementos contractuales de renta a tasas fijas o tasas que están ligadas a la inflación, en base a la moneda del arrendamiento. Como resultado, creemos que los aumentos inflacionarios en los gastos serán cuando menos parcialmente contrarrestados por los incrementos contractuales a la renta incluidos en dichos arrendamientos. Ver “Factores de Riesgo---Riesgos Relacionados con México---La inflación en México, y las medidas del gobierno para frenar la inflación, pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero”.

Riesgo relacionado a la Tasa de Interés:

Con base en los supuestos establecidos en la sección “Destino de los Recursos”, esperamos tener, junto con nuestros Fideicomisos de Inversión, aproximadamente EU\$116.3 millones de Dólares (\$1,496.7 millones de Pesos) de deuda con tasa de interés variable a la terminación de la Oferta Global con la capacidad para tomar prestada, sujeto a ciertas condiciones, una cantidad adicional de hasta EU\$166 millones de Dólares (\$2,124.8 millones de Pesos) de deuda de tasa variable bajo estos tres créditos garantizados. Además, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión podremos en el futuro celebrar contratos de crédito o de cualquier otra forma incurrir en endeudamiento con tasas de interés variables. En la medida que nuestros Fideicomisos de Inversión dispongan de estos créditos, o nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión de cualquier otra forma incurran en endeudamiento a una tasa variable en el futuro, nosotros y nuestros fideicomisos de inversión estaremos expuestos a riesgo asociados con variaciones de mercado en tasas de interés. Las tasas de interés son altamente sensibles a muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias y consideraciones económicas y políticas domésticas e internacionales, al igual que otros factores fuera de nuestro control. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en tasas de interés.

Riesgo de Tipo de Cambio:

Como resultado de nuestras operaciones de formación vamos a incurrir deuda denominada en Dólares y aproximadamente 93.0% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, están denominados en Dólares, mientras el balance de los arrendamientos y la mayoría de nuestros gastos operativos están denominados en Pesos. Fluctuaciones en el tipo de cambio Pesos/Dólares impactarán nuestros resultados financieros. Una serie de factores fuera de nuestro control influyen en el tipo de cambio Pesos/Dólares. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en el tipo de cambio.

INDUSTRIA

Creemos que la solidez de la economía mexicana y las características demográficas del país presentan oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario mexicano. Combinado con el surgimiento de México como uno de los líderes mundiales de manufactura, lo que ha creado oportunidades de negocio atractivas en regiones en las que nuestro Portafolio Inicial está altamente representado, esperamos que estos indicadores se traduzcan en oportunidades de inversión inmobiliaria continua respecto de las cuales estaremos en condiciones favorables para capitalizarnos.

El Mercado Mexicano y la Economía

México ha alcanzado estabilidad económica y crecimiento y su gobierno ha mostrado políticas fiscales y monetarias prudentes. México tiene indicadores macroeconómicos sólidos incluyendo un índice bajo de deuda gubernamental - PIB, un balance estable de cuenta corriente, inflación baja y niveles de desempleo y niveles de tasa de interés que han dado confianza a los inversionistas y han atraído inversión extranjera directa.

El crecimiento del PIB en México en los últimos años ha dado lugar a la creación continua de empleo formal en los sectores manufacturero y no manufacturero. La tasa de desempleo al final de cada año en México se ha mantenido relativamente estable durante los últimos cinco años, permaneciendo en un rango de entre 3.4% y 6.2%. Al término del 2009 y 2010, la tasa de desempleo en México se elevó a 5.3% y 5.3%, respectivamente. Sin embargo, al término de 2011, la tasa de desempleo disminuyó a 4.8%. Creemos que el alza registrada en el empleo ha influenciado de manera positiva la confianza del consumidor y ha estimulado la demanda interna.

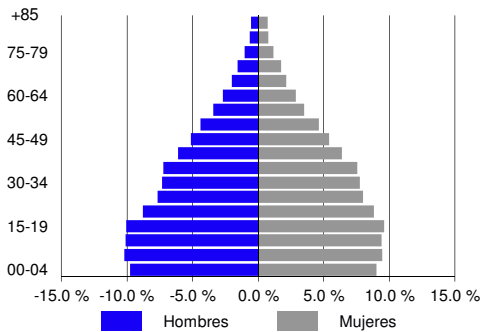
La producción de manufactura en México ha aumentado cerca del 25% desde la caída registrada a mitades del 2009 y la capacidad utilizada general de la economía está por encima de los promedios históricos. Estas tendencias se han reflejado en el incremento en las inversiones y esperamos que la confianza en el sector industrial y las expectativas de crecimiento continúen. Creemos que México crecerá en importancia como centro clave de manufactura en América del Norte. Creemos que la creación de nuevas agrupaciones ("clusters") industriales regionales y su integración también apoyarán a esta tendencia.

La demografía favorable y el ingreso per cápita creciente son factores clave en el crecimiento económico actual y futuro de México. Con más del 50% de la población con menos de 29 años de edad y el 75% de la población por debajo de los 44 años de edad, la población de México es relativamente joven, demostrando el potencial para un incremento en las fuerza laboral del país, estimulando el desarrollo económico futuro del país. La fuerza laboral mexicana ha incrementado su nivel educativo, con el doble del promedio de años de escolaridad desde 1976, y el número de estudiantes que ha recibido una educación se ha triplicado desde 1980. El aumento en la obtención de educación de la fuerza laboral en México se ha visto reflejado en el desarrollo de los sectores industriales con mayor avance tecnológico en el país; tales como la manufactura de componentes de alta calidad y alto valor agregado, equipo médico y productos aeroespaciales.

Pirámide Poblacional

Censo 2010

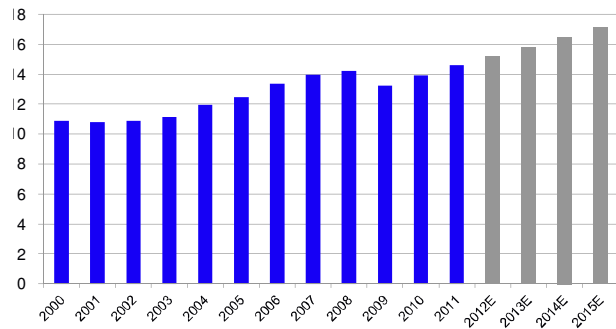
Edad; %



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

PIB per cápita PPP (Paridad de Poder Adquisitivo)

Miles de EU\$.

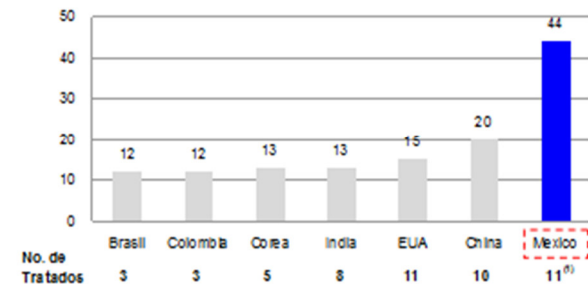


Fuente: Fondo Monetario Internacional (IMF)

México tiene un compromiso creciente de integración al comercio y es uno de los países con más tratados de libre comercio firmados en el mundo. Estos tratados de libre comercio le brindan a México acceso privilegiado a los mercados más importantes y contribuyen a su competitividad. Por ejemplo, desde la firma del TLCAN en 1994, el sector industrial en México se ha convertido un motor clave para el crecimiento económico del país.

Tratados de Libre Comercio

Número de Países



Fuente: Secretaría de Relaciones Exteriores

Nota: Incluye la Asociación Económica con Japón

Índice de Costo de Manufactura

% del costo en EUA



Fuente: Alix Partners

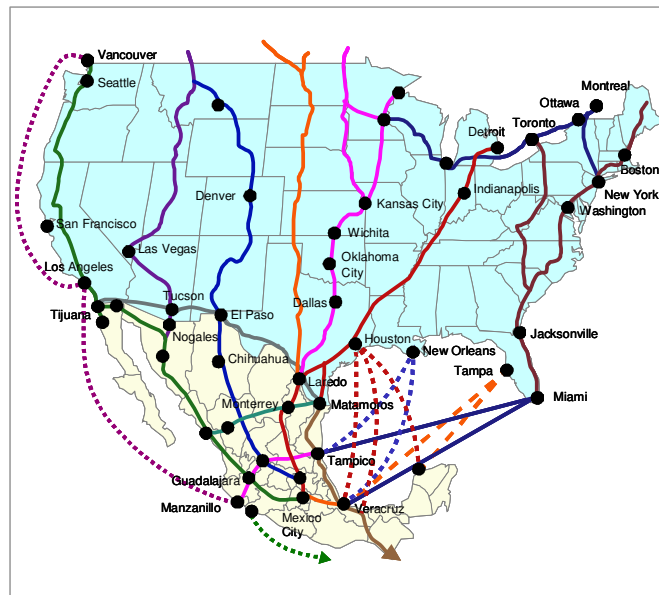
En años recientes México ha desarrollado un marco macroeconómico sólido que ha impulsado la estabilidad y el crecimiento y ha atraído a inversionistas que buscan aprovechar el dinamismo de México, sustentado por fuertes tendencias demográficas, un ingreso creciente de la clase media y en un sector industrial competitivo creciente.

Oportunidad en el Sector Inmobiliario Mexicano

Las propiedades en nuestro portafolio se encuentran actualmente ubicadas en dos grandes tipos de regiones manufactureras y comerciales: (i) en el norte de México, que registra un flujo significativo de bienes entre Estados Unidos y México, y (ii) la zona centro y del Bajío, que se ha convertido en un importante núcleo para la producción industrial nacional y regional.

Nuestras propiedades están estratégicamente ubicadas en zonas geográficas en las que hay importantes corredores de comercio, incluyendo el corredor TLCAN y el corredor de la frontera de México con Estados Unidos. El corredor TLCAN es una zona geográfica que aprovecha la producción de bienes en el centro de México y la importación de bienes que provienen de puertos de la costa oeste que posteriormente son transportados a Estados Unidos vía ferrocarriles y carreteras que pasan por Guanajuato, San Luis Potosí, Guadalajara, Monterrey y otros estados y ciudades industriales. El corredor de la frontera de México con Estados Unidos es una zona dentro y alrededor de las ciudades fronterizas de Tijuana, Ciudad Juárez, Reynosa y Matamoros con larga tradición de producción de maquila que ensambla productos destinados para el mercado de Estados Unidos a costos competitivos, tanto de mano de obra y de transporte, debido a la cercanía con Estados Unidos. La actividad económica sólida en esta zona ha proporcionado y se espera que proporcione una fuente sustancial de demanda de bienes inmuebles industriales.

Corredores Comerciales entre México y Estados Unidos



Fuente: US Department of Transportation

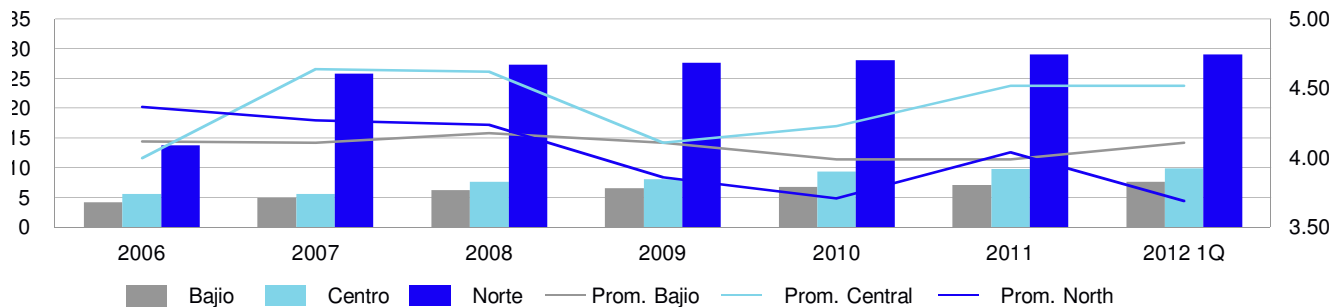
Sector Inmobiliario Industrial

Debido a la ubicación estratégica de México, el mercado inmobiliario industrial en el país ha crecido de manera significativa en términos de inventario bruto desde 2001. A pesar de que el ABA de forma agregada para bienes inmuebles industriales ha aumentado en los últimos años, el promedio de renta se ha mantenido relativamente constante debido a que gran parte del espacio industrial nuevo ha sido absorbido por la demanda creciente.

Espacio Industrial en México

Millones de m²

Promedio
EU\$. /m²/mes



Fuente: Jones Lang LaSalle

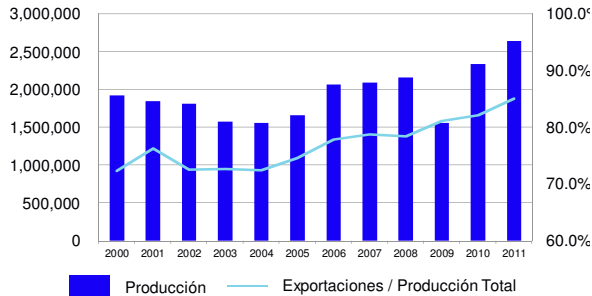
La Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, las ciudades más grandes de México, han experimentado mejoras significativas en las tasas de desocupación en bienes inmuebles industriales, disminuyendo de 10.6%, 9.8% y 9.0% en 2010 a 2.9%, 5.5% y 8.3% en el primer trimestre de 2012, respectivamente.

Un factor que contribuye de manera importante al desempeño reciente del mercado inmobiliario industrial de México es el sector automotriz, y su importancia se ve reflejada en el porcentaje que representa en el total de exportaciones de México (excluyendo exportaciones de petróleo) con el 25%. México es el segundo productor más grande de vehículos en América Latina y el mayor proveedor de auto-partes a Estados Unidos. Desde 2009, la producción automotriz y las exportaciones han aumentado a una TCAC de 30% y 33%, respectivamente.

El vínculo de México con los mercados de América del Norte es especialmente relevante en el sector automotriz, con más del 75% de la producción total de México destinada a los mercados internacionales. Creemos que México continuará atrayendo empresas automotrices líderes en el mundo y productores de auto-partes, lo que incrementará la demanda de bienes inmuebles industriales en este sector. Por ejemplo, en la primera mitad del 2012, Mazda, Honda, Ford, Nissan, Volkswagen, General Motors, así como otros proveedores de auto-partes, anunciaron inversiones en nuevas plantas armadoras. Audi recientemente también anunció una inversión de EU\$1,300 millones de Dólares (\$16,730.4 millones de Pesos) en su primera planta manufacturera en América del Norte, que estará ubicada en México.

Producción de Vehículos en México

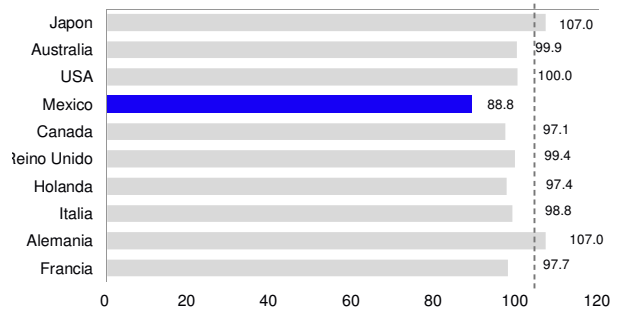
Total de unidades / Producción Total Exportaciones / Producción Total



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

Índice de Costo de la Industria Automotriz

Base: USA=100



Fuente: KPMG LLP

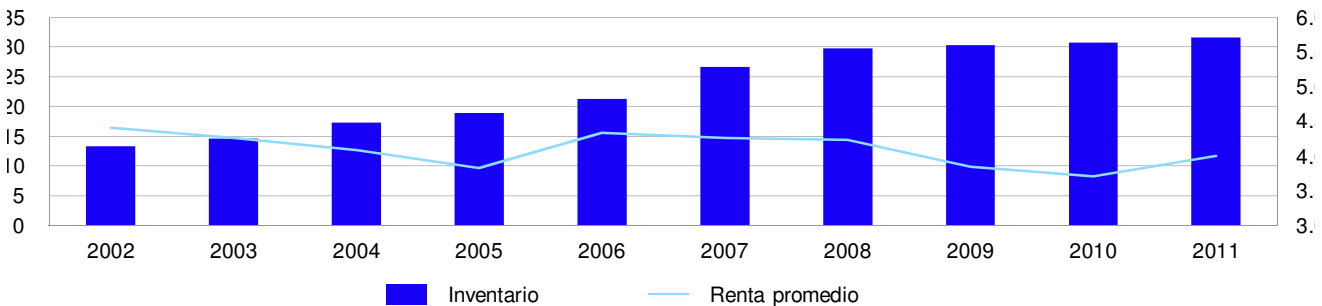
Inmuebles Industriales en el Norte de México

Nuestro portafolio fue conformado contemplando los atributos específicos de cada activo así como el dinamismo y el potencial de los mercados locales. Nuestro portafolio tiene una importante presencia en los mercados del norte y fronterizos debido a una dinámica eficiente e integración creciente con Estados Unidos y Canadá. Debido a su ubicación geográfica estratégica y a sus ventajas competitivas, las ciudades del norte de México han experimentado una creciente actividad económica, la cual se ve reflejada en la creciente fuerza de los mercados de propiedades industriales respectivos.

Espacio Industrial en el norte de México

Millones de m²
EU\$. /m²/mes

Promedio



Fuente: Jones Lang LaSalle

Debido a sus ventajas competitivas, a la cercanía con Estados Unidos y a su dinamismo, las ciudades del norte se han consolidado como centros de industrias diversas y esperamos que continúen atrayendo compañías internacionales que impulsen la demanda de espacio inmobiliario.

Diferencias Regionales en las Propiedades Industriales en México

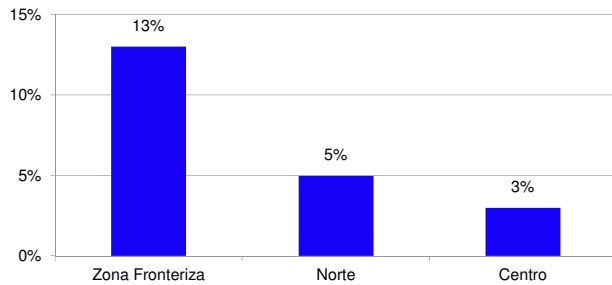
A medida que las tasas de renta en el norte de México se vieron afectadas por la recesión económica de 2008-2009, han comenzado a recuperarse a la par de la recuperación del sector manufacturero. El mercado inmobiliario industrial en las ciudades del norte de México ha experimentado un alza en la demanda por empresas que están dispuestas a expandir sus operaciones y por nuevos arrendatarios que buscan exportar sus productos al mercado de Estados Unidos.

La expansión de la actividad económica también ha contribuido a una mejora en las rentas y la mayoría de los mercados tenía rentas promedio a la mitad de 2012 que igualaron o excedieron los promedios de 2009. Las regiones central y del Bajío de México han tenido también un desempeño positivo. Muchas de las ciudades en el Bajío actualmente se están consolidando como núcleos industriales, lo cual ha aumentado la demanda de bienes inmuebles industriales y se ve reflejado por la disminución significativa en la desocupación. Mientras las rentas aun no se han visto tan impactadas por el crecimiento económico como las tasas de desocupación, creemos que los bajos niveles de desocupación se traducirán en rentas más altas hasta que se sume nuevo inventario al mercado.

Desocupación por sectores Industriales

Al 30 de junio de 2012

%

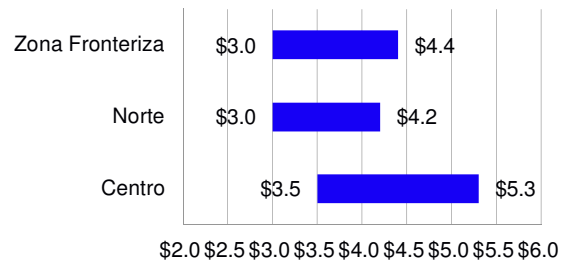


Fuente: Jones Lang LaSalle

Renta por sectores Industriales

Al 30 de junio de 2012

EU\$. /m²/mes

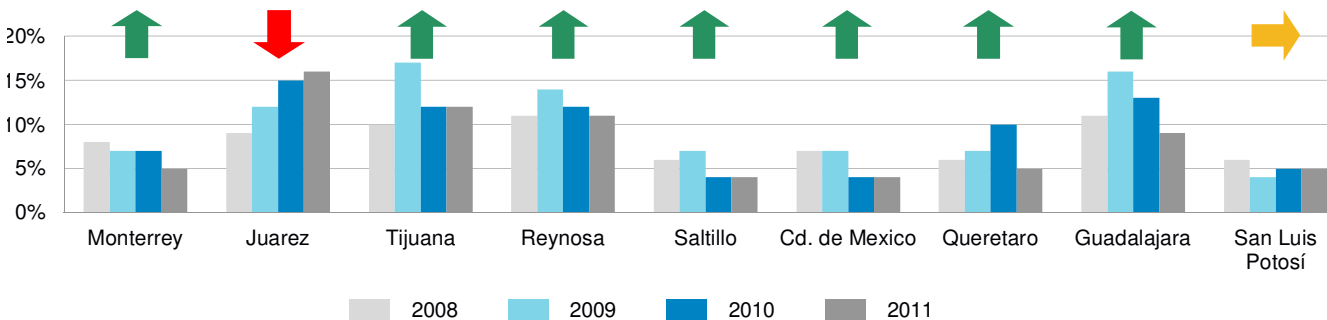


Fuente: Jones Lang LaSalle

Niveles de Desocupación en algunos mercados Industriales

2008-2011

%



Fuente: Jones Lang LaSalle

Nuestro Portafolio Inicial busca aprovechar las oportunidades generadas por la creciente demanda de espacio inmobiliario a través de una gran parte del territorio de México. Creemos particularmente que a mediano plazo el mercado del norte está preparado para el crecimiento debido a la alta integración industrial entre las economías de México y Estados Unidos y el flujo de comercio creciente entre los dos países.

A continuación, una muestra de los mercados industriales más importante en México en superposición con nuestro Portafolio Inicial.

Inventario de Propiedades Total

Al 31 de marzo de 2012

Ciudad	México		Portafolio Inicial	
	Inventario (miles de m ²)	% del Total de m ²	Inventario (miles de m ²)	% del Total de m ²
Mercados del Norte	29,109	62.4%	1,659	66.5%
Chihuahua	1,488	3.2%	159	6.4%
Ciudad Juárez	5,686	12.2%	384	15.4%
Matamoros	1,624	3.5%	140	5.6%
Monterrey	8,821	18.9%	242	9.7%
Nogales	920	2.0%	73	2.9%
Nuevo Laredo	805	1.7%	105	4.2%
Reynosa	2,713	5.8%	253	10.2%
Saltillo - Ramos A.	1,833	3.9%	112	4.5%
Tijuana	5,218	11.2%	192	7.7%
Mercados del Bajío	5,840	12.5%	289	11.6%
Guadalajara	2,024	4.3%	62	2.5%
Querétaro	2,026	4.3%	160	6.4%
San Luis Potosí	1,790	3.8%	66	2.7%
Mercados del Centro	7,167	15.4%	207	8.3%
Ciudad de México	5,984	12.8%	40	1.6%
Puebla	1,183	2.5%	166	6.7%
Otros	4,539	9.7%	342	13.7%
Total	46,655	100.0%	2,497	100.0%

Fuente: Jones Lang LaSalle

A diferencia de los otros sectores inmobiliarios en México, la inversión en el sector industrial ha sido altamente institucional debido a la presencia de diversos inversionistas institucionales internacionales. Debido a la continua necesidad de estos inversionistas institucionales por salir de sus inversiones y reinvertir su capital, creemos que podemos aprovechar esta dinámica, como se demuestra

con la consolidación de dos de los portafolios más grandes en el sector a través de nuestras operaciones de formación.

Propiedades de Oficinas y Propiedades Comerciales

La fuerza del mercado laboral local y los cambios demográficos en la población mexicana continúan estimulando el gasto de los consumidores. Además, los créditos bancarios a los consumidores, que han aumentado a tasas de dos dígitos desde 2011, se esperan que sean y catalizador adicional de la demanda nacional. Creemos que el alto nivel de consumo interno sumado al desarrollo del sector de exportaciones, incrementará de manera significativa la demanda de bienes inmuebles para oficinas y propiedades comerciales.

El sector de oficinas representa un área de oportunidad debido al incremento en la demanda por parte de compañías e inversionistas locales e internacionales. La reciente estabilidad económica y oportunidades de crecimiento de México en los últimos años han atraído arrendatarios corporativos que buscan expandir su presencia geográfica así como por inversionistas buscando una diversificación de su portafolio inmobiliario. La tendencia general ha sido marcada por la reubicación de arrendatarios a instalaciones de alta calidad con actividades provenientes de diversas industrias. El mercado inmobiliario de oficinas sigue estando altamente concentrado en las ciudades de México, Monterrey y Guadalajara. Se anticipa que el mercado de la Ciudad de México desarrolle varios edificios de oficinas en el 2012, con un incremento en absorción de espacio de clase A/A+ del 60% en comparación al 2011. El incremento principal se espera que provenga de submercados de Reforma, Insurgentes, Polanco y Las Lomas. El mercado de oficinas en Monterrey, en trimestres recientes, reportó gran actividad en clase A/A+. La demanda por espacio de oficinas continúa incrementando con altos niveles de absorción. Sin embargo, se espera que las tasas de desocupación incrementen ligeramente en los siguientes trimestres debido a los nuevos proyectos que se están llevando a cabo así como la terminación de diversos edificios en construcción.

Creemos que el mercado comercial también tiene un panorama positivo. Los comerciantes que ya tienen una presencia en México han comenzado a evaluar nuevas regiones y formatos para atraer consumidores que normalmente realizan sus compras en pequeños establecimientos como abarroterías o “tienditas” y en mercados tradicionales. Importantes minoristas han expandido de manera agresiva sus formatos de pequeña tienda. El ingreso per cápita creciente en las familias mexicanas y el aumento en la confianza del consumidor ha dado soporte al consumo de bienes consumibles y no consumibles, con el consumo de bienes consumibles mejorando un 20% en los últimos doce meses. Esperamos que esta tendencia de consumo positiva continúe y alcance niveles previos a la crisis. Creemos que los mercados de oficinas y de propiedades comerciales son también una oportunidad para inversionistas dispuestos a tomar ventaja del crecimiento de la economía de México.

El sector inmobiliario comercial está principalmente concentrado en ciudades principales y secundarias según Jones Lang LaSalle. El desempeño dentro de estas ciudades es muy variable:

- Ciudades principales: Las ciudades de México, Monterrey, Guadalajara y Puebla comprenden los cuatro mercados más grandes y han tenido un desempeño superior al promedio del país en los últimos doce meses. La crisis financiera afectó negativamente las ventas minorista y los niveles de ocupación de estos mercados, pero han tenido una recuperación sólida superando los niveles anteriores a la crisis.
- Ciudades secundarias: Las ciudades de Toluca, Morelia, Querétaro, Saltillo y Hermosillo han crecido en un 8% aproximadamente, superando al promedio nacional de 3.9%. Estas ciudades han tenido la recuperación más importante en ventas minoristas, excediendo niveles anteriores a la crisis por aproximadamente 10%.

A pesar de que las principales ciudades representen los mayores mercados en México, las ciudades secundarias se han desarrollado rápidamente demostrando un alto nivel de resistencia ante la crisis financiera. Esperamos que esta tendencia continúe y que los mercados secundarios adquieran más influencia en el corto plazo.

¿Por qué México?

- Exportador líder en Latinoamérica
 - 80% de bienes de manufactura
 - Exportaciones crecieron 17% en 2011 y se han duplicado desde el 2000
- México es un polo de atracción de IED1
 - Atrajo EU\$19 miles de millones de Dólares (\$244.5 miles de millones de Pesos) en IED en 2011
- Infraestructura moderna y de clase mundial
 - México invierte casi el 5% de su PIB en infraestructura
- México tiene una población joven, talentosa y calificada
 - 112 millones de habitantes con una mediana de 26 años
 - Tercer sistema educativo más grande en América

Dinámica de la Industria Automotriz

- México es el cuarto mayor exportador de vehículos a nivel global
 - El valor de las exportaciones de vehículos en México es casi el triple que el de Brasil o India
- México es un proveedor estratégico del mercado automotriz internacional
 - 10% de todos los automóviles vendidos el último año en EUA fueron fabricados en México
 - 84 de las 100 empresas de autopartes más grandes del mundo operan en México
 - Contribuye al 20% del PIB manufacturero

NEGOCIO Y PROPIEDADES

General

Somos un fideicomiso de reciente creación enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos constituidos por MIRA, líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$104 mil millones de Dólares (\$1,338.4 mil millones de Pesos) en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2012 (con base en los avalúos más recientes), a través de fondos especializados enfocados en bienes raíces, infraestructura y sectores relacionados. Nuestro Fideicomiso será administrado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque en inversiones y administración de activos altamente disciplinado e institucional de MIRA.

A través de nuestras operaciones de formación, mantendremos una inversión inicial en un portafolio de gran escala, diversificado, de alta calidad y difícilmente replicable de propiedades industriales en México. Creemos que nuestro Portafolio Inicial será el segundo portafolio de inmuebles industriales más grande en México, con base en el ABA. Al momento de concluir la Oferta Global, nuestro portafolio estará compuesto de forma agregada por 245 propiedades ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA, y ningún arrendatario individual representa más del 3.7% de nuestra área total arrendada. Nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán propiedades de afiliadas de GECREM y CPA, quienes se encuentran dentro de los propietarios y operadores de bienes inmuebles industriales más grandes en México. Al 30 de septiembre de 2012, estas propiedades se encontraban arrendadas en un 91.1% en términos de ABA, a 333 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representaba más del 4.1% del total de la renta anualizada. Por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012 y el año terminado el 31 de diciembre de 2011, sobre una base pro-forma, tuvimos ingresos de EU\$95.5 millones de Dólares (\$1,229.0 millones de Pesos) y EU\$127.5 millones de Dólares (\$1,640.9 millones de Pesos), respectivamente, y NOI de EU\$87.1 millones de Dólares (\$1,120.9 millones de Pesos) y EU\$116.0 millones de Dólares (\$1,492.9 millones de Pesos), respectivamente.

Nos capitalizaremos de los indicadores económicos y demográficos favorables en México. México es la segunda economía más grande de América Latina y ha estado experimentando un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. El sector manufacturero del país ha sido altamente competitivo globalmente como resultado de los bajos y estables costos de mano de obra y transporte, de una planta laboral grande y calificada y de su proximidad con mercados consumidores importantes. Como resultado, el sector manufacturero está atrayendo inversión significativa de empresas nacionales y multinacionales con una creciente demanda por propiedades industriales, una tendencia que creemos continuará. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera incrementen el consumo interno y, a su vez, combinado con el mayor desempeño económico, provoquen un incremento en la demanda de propiedades comerciales y de oficinas. Creemos que nuestro Fideicomiso está bien posicionado para aprovechar las oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos resulten del crecimiento continuo esperado del país.

Aprovecharemos la experiencia y el conocimiento de nuestro Administrador y de MIRA, y acceder a oportunidades de inversión para crear y administrar, a través de nuestras operaciones de formación y adquisiciones subsecuentes, un portafolio amplio y diversificado compuesto principalmente de Activos Inmobiliarios estabilizados y generadores de ingresos. Inicialmente planeamos invertir en propiedades industriales, sin embargo, al crecer nuestro portafolio también planeamos invertir en propiedades comerciales y de oficinas en México. Creemos que la experiencia local del equipo que administración junto con el apoyo institucional de MIRA, nos permitirá generar retornos atractivos y estables para nuestros inversionistas.

Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificaremos como una FIBRA para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Detendremos la propiedad de nuestras propiedades inmobiliarias a través de fideicomisos que, una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación y sujeto a los Fideicomisos de Inversión, calificarán como fideicomisos con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. En consecuencia, pretendemos que el resultado fiscal neto de nuestras operaciones sea distribuido directamente a los tenedores de nuestros CBFIs. Para mayor información, véase “Regulación de las FIBRAS” y “Régimen Fiscal e Impuestos.”

Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de MIRA, el cual está enfocado en ampliar la presencia de MIRA en México hacia el sector inmobiliario. Nuestro Administrador seguirá el enfoque altamente disciplinado e institucional de MIRA en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico con respecto a operaciones con partes relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de MIRA a nivel mundial. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar inversiones nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México, y esperamos que nos permita maximizar valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tendremos acceso a la experiencia inmobiliaria y de inversión y administración de fondos más amplia de MIRA, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de MIRA y será presidido por Matthew Banks, actual Director Global de MIRA Real Estate, lo que nos da capacidad de acceder a la capacidades de MIRA y de Macquarie Group en el sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene de manera agregada más de 60 años de experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México. Además, el Director General y el Director de Operaciones Inmobiliarias de nuestro Administrador están familiarizados con la mayoría de las propiedades que componen nuestro Portafolio Inicial, habiendo participado en su adquisición o financiamiento estando en otras instituciones.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con nuestro Administrador. Nuestro Portafolio Inicial será adquirido por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales en términos que fueron convenidos en negociaciones en términos de mercado con afiliadas de GECREM y CPA, inversionistas inmobiliarios institucionales no relacionados con nosotros ni con MIRA. MIRA, incluyendo personas que servirán como ejecutivos de nuestro Administrador, negoció los términos de estas adquisiciones con el objetivo de maximizar el valor para nuestros inversionistas, y llevó a cabo auditorías y evaluaciones independientes de valor y riesgos con el objetivo de identificar un portafolio de inversión inicial de alta calidad para nuestro Fideicomiso. Además, nuestro Administrador tendrá intereses alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir conjuntamente con sus afiliadas mientras sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, en la Oferta Global, un monto igual al que resulte menor entre 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs

de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta) y el equivalente en pesos a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir, en caso de que así lo autorice la asamblea ordinaria de tenedores, los montos equivalentes a ciertas de sus comisiones netas en nuestros CBFIs, como se describe en “Administración”.

Portafolio Industrial de Gran Escala y Geográficamente Diversificado. Esperamos que, al concluir nuestras operaciones de formación, nuestro Portafolio Inicial sea el segundo portafolio inmobiliario industrial más grande de México, basado en ABA. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México tales como Intermex, FINSA y CPA. Creemos que este Portafolio Inicial proporcionará a nuestros inversionistas exposición al creciente sector manufacturero en México y, debido a su escala y cantidad, será muy difícil de replicar para los competidores. También creemos que la escala del portafolio nos ofrecerá ventajas significativas, como un mayor poder de negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro Portafolio Inicial se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con propiedades ubicadas en 21 ciudades a lo largo de 15 estados de México, y en el tamaño de las propiedades, siendo que ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual represente más del 4.1% de renta anualizada total al 30 de septiembre de 2012. Creemos que esta diversidad mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular. Además, pretendemos diversificar nuestro portafolio aún más implementando una estrategia de crecimiento que incluya adquisiciones de oficinas y propiedades comerciales, así como propiedades industriales adicionales.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad. Nuestras propiedades se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes y sus filiales, dentro de las cuales se incluyen empresas como Delphi, Kellogg, Mitsubishi, FEMSA, Sony, VW, GE, Black & Decker, Pepsico, Grupo Herdez y Bimbo. Este tipo de arrendatarios (o sus tenedoras) tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de renta. Aproximadamente 74.4% de dichos arrendatarios, al 30 de septiembre de 2012, en términos de ABA, son manufactureros de industria ligera, que creemos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otros sectores, tales como los sectores de distribución y logística, y, en consecuencia, mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios es diversificada en términos de la composición de arrendatarios, siendo que nuestros diez arrendatarios más importantes representan sólo el 23.1% del área total arrendada y 24.5% de la renta anualizada total, y ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.7% del área total arrendada o más del 4.1% de la renta anualizada total, al 30 de septiembre de 2012. Nuestro portafolio también brinda una exposición a un gran número de industrias en México, incluyendo arrendatarios operando en las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

Flujos de Efectivo Atractivos y Estables, Principalmente en Dólares, con Rendimiento Atractivo. La diversidad de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de propiedad, arrendatario e industria debe reducir el riesgo de volatilidad. Nuestro Portafolio Inicial tiene una tasa ocupación de 91.1% en términos de ABA al 30 de septiembre de 2012. Nuestro Portafolio Inicial tiene una fuerte tasa de retención de arrendatarios histórica, con renovaciones en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, respectivamente, basado en el ABA de arrendamientos que expiran en los años correspondientes, ya que los arrendatarios de propiedades industriales tienden a realizar más mejoras de capital con respecto a sus instalaciones y por lo tanto tienen costos de reubicación mayores. Además, aproximadamente 93.0% de nuestros arrendamientos relacionados con las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, en términos

de ingresos durante los nueve meses concluidos al 30 de septiembre de 2012, están denominados en Dólares, y la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones contractuales de aumento de renta, en la mayoría de los casos ligados a inflación con base en el índice aplicable a la moneda en la que esté denominada la renta. Por otra parte, nuestros flujos de efectivo proyectados fuertes y estables nos han permitido asegurar términos de financiamiento favorables, lo que ayuda a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Creemos que tendremos acceso a un constante flujo de oportunidades atractivas de adquisición en virtud del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red y las capacidades de originación de MIRA. Mientras una entidad de MIRA sea nuestro Administrador, nuestro Fideicomiso tendrá preferencia frente a otros fondos administrados por MIRA respecto a oportunidades de inversión originadas por MIRA que se encuentren dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras restricciones de inversión. También creemos que nuestra escala, nuestro enfoque es adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Hemos identificado oportunidades de adquisición de portafolios y propiedades individuales en los sectores de oficinas, comercial e industrial y hemos iniciado conversaciones con varios posibles vendedores. Tenemos intención de llevar a cabo adquisiciones adicionales cuando consideremos que los términos sean atractivos para nosotros.

Nuestras Estrategias

Nuestro objetivo de negocio es generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas mediante la adquisición, arrendamiento y administración de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios en México. Tenemos intención de seguir las siguientes estrategias para lograr este objetivo:

Estrategias de Inversión

Nuestra estrategia de inversión inicial es el de establecer, mediante nuestras operaciones de formación, y administrar, un portafolio diversificado de gran escala de propiedades de alta calidad, estabilizadas y generadoras de ingresos dentro del sector inmobiliario industrial en México, y de ese modo generar rendimientos atractivos y estables a nuestros inversionistas. También tenemos intención de buscar crecimiento y diversificación mediante adquisiciones selectivas, ya sea como inversionista individual o como co-inversionista en los sectores inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en el país y que consiste principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Tenemos intención de enfocarnos primordialmente en mercados en México que creemos: (i) están densamente poblados, (ii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos para nuestros inversionistas, (iii) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (iv) que complementen nuestro Portafolio Inicial particularmente en relación con el sector industrial.

Hemos enfocado nuestras inversiones iniciales en propiedades industriales por las siguientes razones: (i) muchos mercados en el sector manufacturero del país se han estabilizado desde la crisis financiera global de 2008-2009, y creemos que las tasas de renta y ocupación continuarán mejorando; (ii) el sector manufacturero tiene bases sólidas, beneficiándose de la proximidad que tiene a mercados consumidores importantes y una amplia base de trabajadores calificados; y (iii) las propiedades industriales deben beneficiarse de la posición competitiva creciente del sector manufacturero de México en la economía global, que creemos atraerá arrendatarios de alta calidad incluyendo compañías multinacionales que buscan beneficiarse de las ventajas competitivas del país como exportador de bienes manufacturados así como capitalizar la demanda interna creciente de México.

Estrategias de Crecimiento

Nuestra estrategia de crecimiento consiste en un crecimiento externo mediante adquisiciones selectivas y en crecimiento interno mediante una administración proactiva de activos.

Tenemos intención de buscar crecimiento mediante adquisiciones selectivas de bienes inmuebles de alta calidad en México, cuando dichas oportunidades estén disponibles en términos que nosotros consideremos favorables para nosotros y cumplan con nuestras restricciones de inversión. Hemos identificado una serie inicial de oportunidades de adquisición y, en varios casos, hemos iniciado conversaciones con posibles vendedores. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador, así como las capacidades de originación y la red de MIRA para identificar y ejecutar oportunidades de adquisición. Buscamos posicionar nuestro Fideicomiso como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias.

También buscaremos optimizar el valor y comportamiento general de las propiedades que conforman nuestro portafolio, incluyendo (i) mantener altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementar las tasas de ocupación mediante el arrendamiento de espacios vacantes a arrendatarios de alta calidad; (iii) controlar costos y gastos de operación; y (iv) mantener nuestras propiedades conforme a los más altos estándares. En relación con nuestro Portafolio Inicial, hemos contratado a las entidades que actualmente llevan a cabo las actividades diarias de administración de las propiedades para que sirvan de administradores, y así beneficiarnos de su extenso conocimiento de dichas propiedades. La tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial permanece debajo de los niveles previos a la crisis del 2008-2009, y creemos que las tasas de ocupación continuarán incrementándose ante la continua mejoría de las condiciones en México, incluyendo en particular en el sector manufacturero.

Estrategias de Financiamiento

Pretendemos buscar una estructura de capital conservadora. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas excepciones limitadas, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión no podrán incurrir deuda adicional en el futuro que cause que el índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso o de nuestro Fideicomiso de Inversión respectivo sea menor a 1.2x, o el índice crédito-valor de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión de manera agregada sea superior a 50% de manera, sin la aprobación de nuestro Comité Técnico (excluyendo de la decisión a miembros no independientes). Vea "Administración" y "Políticas Respecto a Ciertas Actividades". Como parte de nuestras operaciones de formación, nuestros Fideicomisos de Inversión han obtenido tres líneas de crédito garantizadas, y nuestro Fideicomiso ha contratado una línea de crédito de nueve meses garantizada para el pago del impuesto al valor agregado (IVA). Después de dar efecto a nuestros préstamos iniciales bajo estos créditos, y con base en las suposiciones descritas en la sección "Destino de los Recursos", tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión esperamos tener un saldo de principal insoluto total de aproximadamente EU\$814.7 millones de Dólares (\$10,484.8 millones de Pesos), consistente en aproximadamente EU\$744.7 millones de Dólares (\$9,583.9 millones de Pesos) bajo las líneas de crédito garantizadas de nuestros Fideicomisos de Inversión (las cuales no requerirán de pagos de principal durante los primeros tres años y, sujeto a ciertas condiciones, probablemente dos años adicionales), y de aproximadamente EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) bajo nuestra línea de crédito de nueve meses garantizada de IVA (la cual tenemos la intención de pagar inmediatamente después de recibir el reembolso del IVA por parte de la autoridad fiscal correspondiente), y nuestros Fideicomisos de Inversión tendrán un monto adicional de principal disponible de aproximadamente EU\$166 millones de Dólares (\$2,124.8 millones de Pesos) para préstamos futuros, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Creemos que nuestros requerimientos de servicio de deuda por los próximos años derivados de nuestras operaciones de formación son conservadores considerando las expectativas de flujo de efectivo derivados del pago de rentas, aún en el caso de que la tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial se deteriore. Para una mayor descripción de los créditos en

relación con nuestras Operaciones de Formación, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Esperamos fondear nuestras adquisiciones futuras a través de la combinación de préstamos adicionales que cumplan con nuestras restricciones de endeudamiento y emisiones futuras de CBFIs. De ser posible, también evaluaremos oportunidades de emitir CBFIs adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro Fideicomiso. MIRA tiene experiencia significativa en la negociación y estructuración de acuerdos financieros apropiados, con el objetivo de reducir riesgos de tasas de interés y refinanciamiento, y brindando flexibilidad para futuras adquisiciones. Para una mayor descripción de nuestras restricciones de apalancamiento, véase “Políticas Respecto a Ciertas Actividades-Restricciones de Apalancamiento”.

Nuestras Propiedades

Como parte de nuestras operaciones de formación, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquirirán (a través de fideicomisos de garantía) las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial. Este Portafolio Inicial es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA y muchas otras fueron desarrolladas por manufactureros de Estados Unidos que operan en México.

El desarrollo o adquisición de aproximadamente 99.0% de estas propiedades, en términos de área bruta arrendable, fue financiado por GECREM o MetLife, quienes también son acreditantes de nuestros Fideicomisos de Inversión bajo los tres créditos garantizados contratados en relación con nuestras operaciones de formación. Asimismo, afiliadas de GECREM venderán a nuestros Fideicomisos de Inversión una parte de las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial. Estos acreditantes típicamente realizan auditorías extensivas previas al otorgamiento de crédito y un monitoreo durante la vigencia del mismo, y, como resultado, creemos que estas propiedades han estado sujetas a revisión constante en materia ambiental, estructural, regulatoria de título de propiedad desde su terminación.

Las propiedades de nuestro Portafolio Inicial se encuentran ubicadas en 21 ciudades en 15 estados en México. Estas propiedades consisten principalmente en edificios con la flexibilidad de capacidad para una variedad de tipos de arrendatarios. Aproximadamente el 74.4% de los arrendatarios actuales son manufactureros de industria ligera y aproximadamente el 24.9% son distribuidores, en términos de ABA. Algunas de nuestras propiedades se encuentran ubicadas dentro de dos o más predios registrales.

A continuación presentamos un listado de las propiedades que comprenden el Portafolio CPA, identificando el año de construcción, tipo de propiedad, número de inquilinos, ciudad de ubicación y área rentable, así como un código de identificación que utilizaremos en el presente prospecto. Dicha tabla ha sido extraída del reporte de Colliers que se ha presentado ante la CNBV y la BMV junto con el presente Prospecto:

CPA - DESCRIPCIÓN DEL PORTAFOLIO						
NO.	CODIGO	AÑO DE CONSTRUCCION	SINGLE/MULTI/TERRENO	NO. DE INQUILINOS	CIUDAD	ÁREA RENTABLE (PIE²)
1	GTP-B001	2000	Single	1	Guadalajara	226,021
2	PIG-B001	2003	Multi	2	Guadalajara	121,163
3	GTP-B005	2004	Single	1	Guadalajara	133,465
4	PIG-B002	1995	Single	1	Guadalajara	134,552
5	S-HER-B001	1998	Single	1	Hermosillo	107,200
6	DYN-B001	2004	Single	1	Hermosillo	423,516
7	DYN-B002	2005	Single	1	Hermosillo	564,999
8	DYN-B003	2004	Single	1	Hermosillo	131,997
9	DYN-B004	2004	Multi	3	Hermosillo	132,796
10	DYN-B005	2004	Single	1	Hermosillo	70,443
11	DYN-B006	2005	Single	1	Hermosillo	40,115
12	DYN-B007	2004	Single	1	Hermosillo	74,909
13	DYN-B008	2004	Multi	3	Hermosillo	101,396
14	DYN-B009	2004	Single	1	Hermosillo	61,811
15	DYN-B010	2005	Single	1	Hermosillo	76,073
16	S-JUA-B001	1998	Single	1	Ciudad Juárez	93,365
17	S-JUA-B002	1994	Single	1	Ciudad Juárez	168,479
18	S-JUA-B003	1996	Single	1	Ciudad Juárez	46,405
19	NGTE-B001	2005	Single	1	Ciudad Juárez	116,621
20	PIJU-B001	2002	Single	1	Ciudad Juárez	163,155
21	S-JUA-B004	2006	Single	1	Ciudad Juárez	171,272
22	S-JUA-B005	1989/2002	Single	1	Ciudad Juárez	151,394
23	NGTE-B002	2006	Single	1	Ciudad Juárez	87,585
24	S-JUA-B007	2005	Single	1	Ciudad Juárez	196,615
25	FIA-B001	2005	Single	1	Matamoros	207,500
26	CPAMXLI-B001	1989	Single	1	Mexicali	50,032
27	CPAMXLI-B002	1990	Single	1	Mexicali	50,032
28	CPAMXLI-B003	1995	Multi	2	Mexicali	52,472
29	CPAMXLI-B004	1992	Single	1	Mexicali	52,472
30	CPAMXLI-B005	1996	Single	1	Mexicali	134,832
31	CPAMXLI-B006	1995	Single	1	Mexicali	109,201
32	CPAMXLI-B009	1996	Single	1	Mexicali	46,480
33	CPAMXLI-B010	1997	Multi	2	Mexicali	115,667
34	CPAMXLI-B011	1997	Single	1	Mexicali	118,747
35	CPAMXLI-B015	1998	Single	1	Mexicali	64,983
36	CPAMXLI-B016	2002	Single	1	Mexicali	143,735
37	CPAMXLI-B017	2000	Single	1	Mexicali	82,417
38	CPAMXLI-B018	2001	Single	1	Mexicali	47,944
39	ATP-B001	1999	Single	1	Monterrey	87,802
40	ATP-B002	2000	Single	1	Monterrey	61,500
41	ATP-B004	2004	Single	1	Monterrey	75,243
42	MTP-B001	2000	Multi	1	Monterrey	51,198

43	MTP-B002	2000	Single	1	Monterrey	59,594
44	MTP-B003	2002	Multi	1	Monterrey	121,464
45	NEX2-B003	2007	Single	1	Monterrey	136,333
46	CPAAPO-B002	2004	Single	1	Monterrey	160,518
47	CPAGPE-B002	2005	Single	1	Monterrey	73,615
48	CPAAPO-B005	2002	Single	1	Monterrey	110,032
49	CPAGPE-B003	2006	Single	1	Monterrey	210,000
50	REPI-B001	2001	Multi	1	Monterrey	134,484
51	CPAAPO-B006	2006	Single	1	Monterrey	318,206
52	CPAGPE-B004	2007	Multi	1	Monterrey	106,812
53	REPI-B002	2000	Single	1	Monterrey	60,857
54	MTP-B005	2005	Single	1	Monterrey	106,170
55	CPAGPE-B005	2008	Single	1	Monterrey	78,502
56	NOG-B001	2003	Multi	2	Nogales	393,256
57	S-PUE-B001	1995	Single	1	Puebla	75,123
58	BQA-B001	1998	Single	1	Queretaro	130,329
59	PIC-B002	2006	Single	1	Reynosa	174,984
60	PIC-B003	2003	Multi	1	Reynosa	100,264
61	PIC-B005	2004	Single	1	Reynosa	110,189
62	PIC-B006	2004	Single	1	Reynosa	162,500
63	PIC-B007	2005	Single	1	Reynosa	65,953
64	PIC-B008	2005	Single	1	Reynosa	563,519
65	PIRE-B001	1996	Single	1	Reynosa	74,836
66	VILF-B002	2003	Single	1	Reynosa	70,914
67	S-REY-B001	2003	Single	1	Reynosa	48,384
68	PIN-B001	1998	Single	1	Reynosa	94,910
69	PIN-B002	1989	Single	1	Reynosa	76,361
70	PIN-B003	2001	Single	1	Reynosa	54,540
71	VILF-B003	2007	Single	1	Reynosa	143,948
72	S-SAL-B001	2001	Single	1	Saltillo	167,681
73	RAI-B001	1999/2006	Single	1	Saltillo	125,000
74	SAMA-B001	2005	Single	1	Saltillo	136,135
75	TNA-B001	2001	Single	1	San Luis Potosi	102,779
76	TNA-B002	2001	Single	1	San Luis Potosi	86,010
77	TNA-B003	2001	Single	1	San Luis Potosi	97,264
78	TNA-B004	2002	Single	1	San Luis Potosi	107,170
79	TNA-B005	2002	Single	1	San Luis Potosi	210,967
80	TNA-B006	2003	Single	1	San Luis Potosi	110,000
81	ERU-B002	1996	Single	1	Tijuana	87,000
82	ELA-B001	2000	Single	1	Tijuana	178,067
83	ELA-B002	1998	Single	1	Tijuana	50,000
84	ELA-B004	2001	Single	1	Tijuana	109,028
85	VAS-B001	1996	Single	1	Tijuana	118,161
86	VAS-B002	1996	Single	1	Tijuana	49,840
87	VAS-B003	1996	Single	1	Tijuana	49,276
88	VAS-B004	1999	Single	1	Tijuana	57,000
89	VAS-B005	1999	Single	1	Tijuana	40,000
TOTALES DEL PORTAFOLIO						11,045,579

Asimismo, a continuación presentamos un listado de las propiedades que comprenden el Portafolio GECREM, identificando el año de construcción, tipo de propiedad, número de inquilinos, ciudad de ubicación y área rentable, así como un código de identificación que utilizaremos en el presente prospecto. Dicha tabla ha sido extraída del reporte de Colliers que se ha presentado ante la CNBV y la BMV junto con el presente Prospecto:

INTRAMERICA - DESCRIPCIÓN DEL PORTAFOLIO						
NO.	CODIGO	AÑO DE CONSTRUCCION	SINGLE/MULTI/TERRENO	NO. DE INQUILINOS	CIUDAD	ÁREA RENTABLE (PIE²)
1	01AB03	1993/1994	Single	1	Matamoros	107,323
2	01AB04	1995/1999	Single	1	Matamoros	98,038
3	01AB05	1995/1997	Single	1	Matamoros	118,274
4	01AB06	1998	Single	1	Matamoros	56,876
5	01AB07	2004/2008	Single	1	Matamoros	202,701
6	01AB08	2004/2007	Multi	1	Matamoros	107,251
7	01AM01	1988/1999	Single	1	Matamoros	196,303
8	01AM02	1986/2005	Single	1	Matamoros	126,236
9	01AM03	2002	Single	1	Matamoros	60,490
10	01AP01	1990/1994	Multi	2	Matamoros	166,000
11	01AP03	1992	Single	1	Matamoros	55,000
12	02AM01	1993	Multi	4	Ciudad de México	64,583
13	02AM02	1993	Multi	3	Ciudad de México	64,583
14	02AP01	1992	Single	1	Ciudad de México	68,925
15	02AP02	1993	Single	1	Ciudad de México	58,857
16	02AP03	1993	Single	1	Ciudad de México	55,615
17	02AP04	1993	Single	1	Ciudad de México	63,264
18	02AP05	1994	Single	1	Ciudad de México	57,415
19	03AB03	1991	Single	1	Nuevo Laredo	90,000
20	03AB04	1991	Single	1	Nuevo Laredo	58,085
21	03AB05	1995	Single	1	Nuevo Laredo	226,184
22	03AB06-0	2000	Single	1	Nuevo Laredo	74,670
23	03AB06-1	2003	Single	1	Nuevo Laredo	71,398
24	03AB08	2004	Single	1	Nuevo Laredo	205,888
25	03AM01	1988	Multi	1	Nuevo Laredo	188,394
26	03AM02	1998	Single	1	Nuevo Laredo	55,480
27	03AP01	1988	Single	1	Nuevo Laredo	67,500
28	04AB01	1993	Single	1	Reynosa	55,000
29	04AB02	1993	Single	1	Reynosa	58,122
30	04AB03	1997	Single	1	Reynosa	50,000
31	04AB07	2004	Single	1	Reynosa	75,111
32	04AB08	2005	Single	1	Reynosa	81,697
33	04AM01	1992	Multi	3	Reynosa	67,250
34	04AM02	1992	Multi	2	Reynosa	67,250
35	04AP01	1992	Single	1	Reynosa	55,000
36	04AP02	1991	Single	1	Reynosa	77,351
37	05AB02-1	1992	Single	1	Monterrey	58,085
	05AB02-2	1992	Single	1	Monterrey	107,869
38	05AB03	1999	Single	1	Monterrey	137,551
39	05AB04	1999	Single	1	Monterrey	123,323
40	05AB07	2005	Single	1	Monterrey	56,203

41	05AM01	2001	Mult	2	Monterrey	108,702
42	06AB01	1994	Single	1	Puebla	194,702
43	06AB05	1999/2000/2011	Mult	2	Puebla	223,221
44	06AB06	2005	Single	1	Puebla	228,733
45	06AB07	2006	Single	1	Puebla	84,983
46	06AM01	1994	Single	1	Puebla	53,820
47	06AM02	1999/2000	Mult	3	Puebla	53,820
48	06AM03	1994	Mult	2	Puebla	53,820
49	06AM04	1996	Single	1	Puebla	64,341
50	06AM05	1996	Mult	4	Puebla	62,553
51	06AM06	2000	Mult	2	Puebla	64,584
52	06AM07	2000/2002	Single	1	Puebla	69,965
53	06AM08	2004	Mult	2	Puebla	65,488
54	06AC02	1998	Mult	3	Puebla	10,186
55	06AP01	1994	Single	1	Puebla	56,510
56	06AP02	1994	Single	1	Puebla	66,359
57	06AP03	1994/2011	Single	1	Puebla	69,428
58	06AP04	1995	Single	1	Puebla	62,969
59	06AM04	1995	Mult	4	Puebla	161,332
60	06AP06	1996/1998	Single	1	Puebla	69,427
61	07AB01	1994	Single	1	Queretaro	56,177
62	07AB02	1997/1998/2000/2012	Single	1	Queretaro	194,681
63	07AB03	1999/2000	Single	1	Queretaro	125,679
64	07AB04	2002/2004	Single	1	Queretaro	852,502
65	07AB05	2004	Single	1	Queretaro	31,135
66	07AB06	2000	Single	1	Queretaro	127,208
67	07AB07	2001	Single	1	Queretaro	55,295
68	11AB02	1999	Single	1	Saltillo	48,438
69	11AB03	1999	Single	1	Saltillo	137,444
70	11AB04	2000	Single	1	Saltillo	138,144
71	11AB05	2000	Single	1	Saltillo	74,594
72	11AM01	1999	Mult	2	Saltillo	80,340
73	11AM02	2004	Single	1	Saltillo	115,530
74	15AB01	1996	Mult	1	Tijuana	157,585
75	15AB02	1994	Mult	2	Tijuana	251,878
76	15AB03	1987	Mult	1	Tijuana	132,550
77	15AB04	2000	Single	1	Tijuana	56,066
78	15AB05	1995	Single	1	Tijuana	62,000
79	15AB07	1999	Mult	1	Tijuana	70,025
80	15AM01	1990	Single	1	Tijuana	44,532
81	15AM02	1991	Mult	1	Tijuana	41,979
82	15AM03	1992	Mult	2	Tijuana	80,598
83	15AM04	1993	Mult	4	Tijuana	95,579
84	15AM05	1988	Single	1	Tijuana	21,025
85	15AM06	1988	Mult	1	Tijuana	117,112

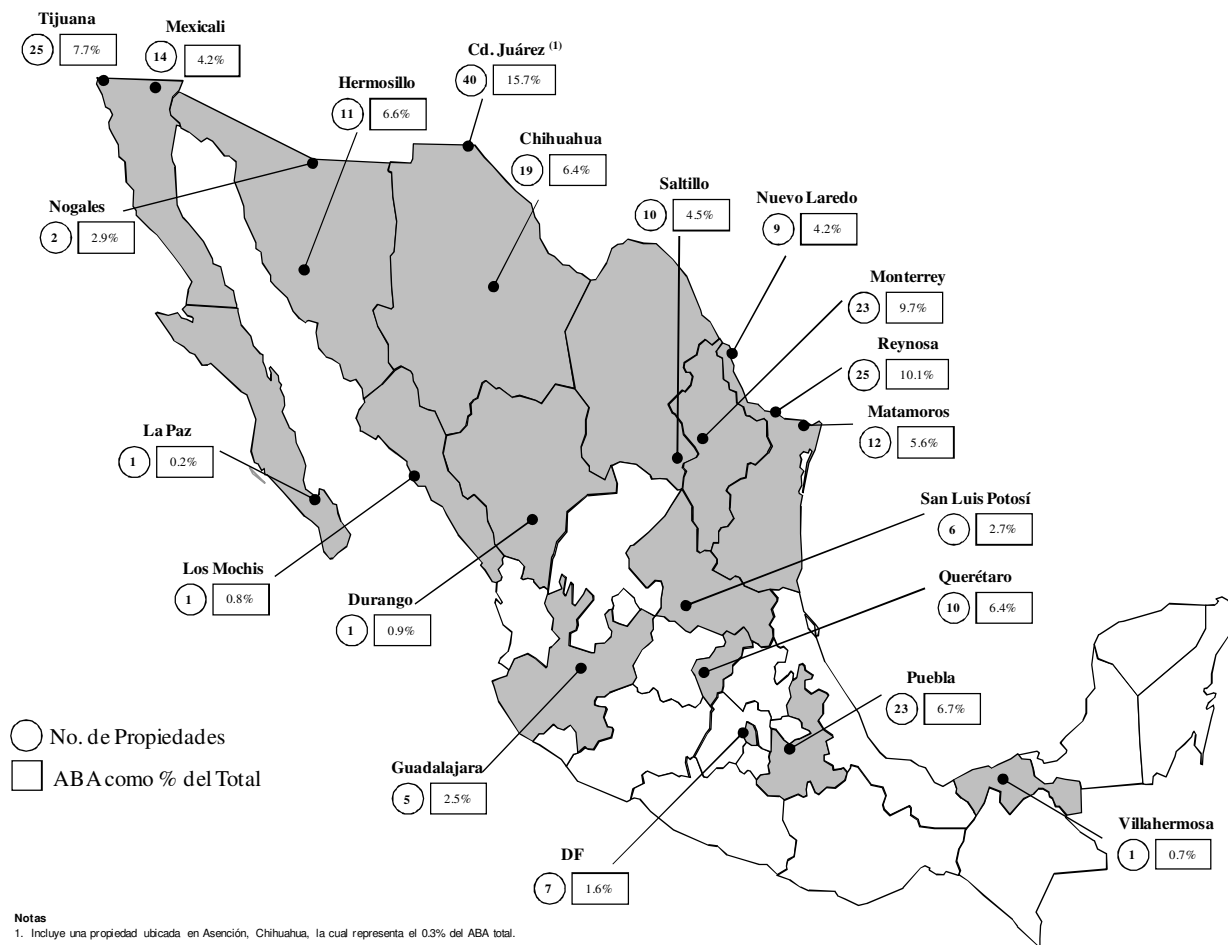
86	15AP01	1994	Single	1	Tijuana	95,980
87	15AP02	1988	Single	1	Tijuana	14,286
88	15AP03	1988	Single	1	Tijuana	11,214
89	17AB01	1997/2003	Single	1	Los Mochis	220,242
90	ASCAS01	1996	Single	1	Ascencion	81,645
91	CJSAJ02	1991	Single	1	Ciudad Juárez	51,758
92	CJSAJ03	2001	Single	1	Ciudad Juárez	104,801
93	CJSAJ04	2004	Single	1	Ciudad Juárez	109,497
94	CJSAJ06	2004	Single	1	Ciudad Juárez	88,273
95	CJSAJ07	2007	Single	1	Ciudad Juárez	95,561
96	CJSAJ08	2005	Single	1	Ciudad Juárez	70,223
97	CJSAJ10	2006	Single	1	Ciudad Juárez	67,262
98	CJSAJ12	2006	Single	1	Ciudad Juárez	55,500
99	CJSG101	1987	Single	1	Ciudad Juárez	63,526
100	CJSG102	1991	Single	1	Ciudad Juárez	53,854
101	CJSG201	1989	Single	1	Ciudad Juárez	66,204
102	CJSG202	1989	Single	1	Ciudad Juárez	30,355
103	CJSIN04	2004	Single	1	Ciudad Juárez	64,731
104	CJSIN07	1999	Single	1	Ciudad Juárez	100,456
105	CJSIN08	1997	Single	1	Ciudad Juárez	56,305
106	CJSIN09	1996	Single	1	Ciudad Juárez	238,453
107	CJSIN10	2000	Single	1	Ciudad Juárez	92,710
108	CJSIN11	2001	Single	1	Ciudad Juárez	99,174
109	CJSIN13	2003	Single	1	Ciudad Juárez	76,129
110	CJSIS01	2006	Multí	1	Ciudad Juárez	105,123
111	CJSIS02	2007	Single	1	Ciudad Juárez	143,785
112	CJSJU03	1973	Single	1	Ciudad Juárez	124,805
113	CJSJU04	1987	Single	1	Ciudad Juárez	68,404
114	CJSJU05	1999	Single	1	Ciudad Juárez	207,914
115	CJSJU06	1977	Single	1	Ciudad Juárez	41,416
116	CJSJZ01	1995	Single	1	Ciudad Juárez	54,568
117	CJSJZ03	1986	Single	1	Ciudad Juárez	91,952
118	CJSJZ04	1989	Single	1	Ciudad Juárez	358,447
119	CJSJZ06	2006	Single	1	Ciudad Juárez	30,696
120	CJSJZ08	2007	Single	1	Ciudad Juárez	131,217
121	CUUAC01	1998	Single	1	Chihuahua	100,197
122	CUUAC02	2001	Single	1	Chihuahua	75,960
123	CUUAC03	2005	Single	1	Chihuahua	60,192
124	CUUCP02	1997	Single	1	Chihuahua	55,371
125	CUUCP03	1999	Single	1	Chihuahua	88,874
126	CUUCP04	1998	Single	1	Chihuahua	69,854
127	CUUCP04-D	1998	Single	1	Chihuahua	102,758
128	CUUCP05	2000	Single	1	Chihuahua	85,477
129	CUUCP06	1990	Single	1	Chihuahua	62,265
130	CUUCP07	1999	Single	1	Chihuahua	47,954

131	CUUCP11	1990	Single	1	Chihuahua	110,915
132	CUUCP14	1994	Single	1	Chihuahua	180,082
133	CUUCP15	1989	Single	1	Chihuahua	44,000
134	CUUIN01	2005	Single	1	Chihuahua	84,842
135	CUUIN02	2007	Single	1	Chihuahua	85,864
136	CUUSA01	1997	Single	1	Chihuahua	104,770
137	CUUSA02	1992	Multí	1	Chihuahua	101,738
138	CUUSA03	1994	Single	1	Chihuahua	41,308
139	CUUSA04	2000	Single	1	Chihuahua	206,507
140	DGODG02	2007	Single	1	Durango	233,918
141	GDL-GU03	2001	Single	1	Guadalajara	55,325
142	LAPLP01	2006	Single	1	La Paz	66,475
143	MTYGP01	2000	Single	1	Monterrey	63,743
144	MXLCU02	1998	Multí	1	Mexicali	59,264
145	NLDAM01	2005	Single	1	Nuevo Laredo	87,655
146	QROIQ01	2003/2008	Single	1	Queretaro	57,572
147	QROIQ02	2007	Multí	2	Queretaro	96,311
148	GE-REX-II CO1	2006	Single	1	Reynosa	135,828
149	GE-REX-II CO2	2007	Single	1	Reynosa	114,409
150	GE-REX-II CO4	2008	Single	1	Reynosa	150,065
151	VSACI01	2003	Single	1	Villahermosa	192,620
152	11AB07	2006	Single	1	Saltillo	178,316
153	15AB12	1995	Multí	2	Tijuana	77,457
154	13AP01	2006	Single	1	Nogales	392,220
TOTALES DEL PORTAFOLIO						15,864,754

Las propiedades identificadas con los números 22 y 23 legalmente representan una sola propiedad, sin embargo para fines de la valuación hecha por Colliers International se ha considerado hacer dos avalúos para esta propiedad, dado que en la inspección física se observaron dos propiedades por separado. Dichas propiedades comparten un solo código el cual es 03AB06.

Las claves 06AB01, 06AB02, 06AB03 y 06AB04, de acuerdo a su descripción legal son cuatro propiedades, pero para efectos de la valuación realizada por Colliers International, se he hecho un solo avalúo, ya que el usuario es un solo inquilino y los inmuebles operan como una sola unidad.

El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial.



La siguiente tabla muestra la distribución geográfica por ciudad de las propiedades en nuestro Portafolio Inicial 30 de septiembre de 2012.

Distribución de Propiedades por Ciudad

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación (basada en ABA)	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Anualizada Total (millones de EU\$)	% Renta Anualizada Total	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
Cd. Juárez	39	36	86%	4,138.0	384.4	15.4%	EU\$17.6	14.1%	EU\$4.46
Monterrey	23	29	91	2,607.8	242.3	9.7	12.8	10.3	4.82
Reynosa	25	28	91	2,728.4	253.5	10.1	11.9	9.5	4.27
Hermosillo	11	15	99	1,784.6	165.8	6.6	9.7	7.8	4.91
Tijuana	25	38	91	2,068.2	192.1	7.7	9.5	7.7	4.53
Puebla	23	54	99	1,791.4	166.4	6.7	9.3	7.5	4.70
Querétaro	10	17	100	1,726.9	160.4	6.4	8.0	6.4	4.13
Chihuahua	19	20	90	1,717.9	159.6	6.4	6.6	5.3	3.83
Saltillo	10	12	100	1,201.6	111.6	4.5	6.3	5.1	4.72
Nuevo Laredo	9	12	82	1,125.3	104.5	4.2	5.4	4.4	5.31
Matamoros	12	20	75	1,502.0	139.5	5.6	5.2	4.2	4.16
Nogales	2	3	80	785.5	73.0	2.9	4.1	3.3	5.91
Mexicali	14	16	82	1,125.8	104.6	4.2	4.1	3.3	3.93
San Luis Potosí	6	6	100	714.2	66.4	2.7	3.9	3.1	4.87
Guadalajara	5	7	100	670.5	62.3	2.5	3.7	3.0	5.00

DF.....	7	13	100	433.2	40.2	1.6	2.4	2.0	5.06
Los Mochis.....	1	2	100	220.2	20.5	0.8	1.3	1.0	5.16
Villahermos									
a.....	1	2	100	192.6	17.9	0.7	1.0	0.8	4.79
Durango.....	1	1	100	233.9	21.7	0.9	1.0	0.8	3.69
La Paz.....	1	1	100	66.5	6.2	0.2	0.5	0.4	7.27
Asención.....	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>100</u>	<u>81.6</u>	<u>7.6</u>	<u>0.3</u>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>	<u>2.51</u>
Total	245	333	91.1%	26,916	2,501	100%	EU\$124.6	100%	EU\$4.56

La siguiente tabla describe la información relativa a nuestras diez propiedades más grandes, con base en renta total anualizada total al 30 de septiembre de 2012.

10 Propiedades Principales⁽¹⁾

Ciudad	Arrendatario	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA	Renta Anualizada Total(millones de EU\$)	% de Renta Anualizada Total	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento al 30-sept- 2012 ⁽²⁾
Nogales.....	Belden Magna Structural Systems	392.2	36.4	1.5%	EU\$3.0	2.4%	EU\$6. 96	10.5
Hermosillo	Kellogg de México	565.0	52.5	2.1	3.0	2.4	4.72	4.3
Querétaro	Springs Global	852.5	79.2	3.2	2.8	2.3	2.96	7.1
Reynosa	US	563.5	52.4	2.1	2.6	2.1	4.22	2.2
Hermosillo	IACNA	423.5	39.3	1.6	2.5	2.0	5.38	2.7
Nuevo Laredo.....	Teleflex Mitsubishi Power Systems	205.9	19.1	0.8	1.8	1.4	7.76	2.3
Juárez	Dana Holdings	358.4	33.3	1.3	1.7	1.3	4.39	6.3
Monterrey	México Ge Medical Information	318.2	29.6	1.2	1.6	1.3	4.59	10.1
Juárez	Technologies Sas Atosystemtechni k	238.5	22.2	0.9	1.5	1.2	5.64	7.7
Puebla		<u>223.2</u>	<u>20.7</u>	<u>0.8</u>	<u>1.3</u>	<u>1.1</u>	<u>5.41</u>	<u>2.9</u>
Total		4,141	385	15.4%	EU\$21.9	17.6%	EU\$4.77	5.6

(1) Propiedades Principales con base en la renta anualizada total.
Promedio ponderado basado en ABA.

La siguiente tabla describe la información relativa a la distribución del portafolio en base al uso del espacio al 30 de septiembre de 2012.

Uso de Espacio por el Arrendatario

Actividad	Área Arrendada Total (miles ft²)	Área Arrendada Total (miles m²)	% Área Arrendada Total	Renta Anualizada Total⁽¹⁾ (millones US\$)	% Renta Anualizada Total	Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US\$)
Manufactura	18,253	1,696	74.4%	\$ 95.9	77.0%	\$ 4.71
Distribución	6,116	568	24.9%	27.6	22.1%	4.04
Otro ⁽¹⁾	161	15	0.7%	1.13	0.9%	6.29
Total	24,530,493	2,279	100%	\$ 124.6	100%	\$ 4.56

(1)

Otro incluye (i) Call Center (ii) Servicios (iii) Oficinas.

Acontecimiento Reciente

De conformidad con los términos de uno de nuestros Contratos de Compraventa CPA, hemos excluido de nuestro Portafolio Inicial una propiedad a ser adquirida de una afiliada de CPA debido a que el arrendatario ha ejercido su derecho del tanto para adquirir la propiedad que renta. Dicha propiedad es identificada con el número 19, clave de identificación PIJU-B001 en la tabla que describe las propiedades que conforman el Portafolio CPA en la sección “Negocios y Propiedades - Nuestras Propiedades” del presente prospecto. La propiedad se encuentra ubicada en el estado de Chihuahua, y representa (i) aproximadamente 0.61% del ABA agregada, 0.67% del área total arrendada, y 0.47% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 30 de septiembre de 2012, (ii) aproximadamente 0.607% del ABA agregada, 0.657% del área total arrendada, y 0.47% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2011, (iii) aproximadamente 0.608% del ABA agregada, 0.660% del área total arrendada, y 0.465% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2010, y (iv) aproximadamente 0.608% del ABA agregada, 0.664% del área total arrendada, y 0.469% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2009. Como resultado de la exclusión de esta propiedad, estimamos que el precio de compra a ser pagado a las afiliadas de CPA disminuirá aproximadamente en \$6.7 millones de Dólares (\$86.2 millones de Pesos) (con base en la porción de la renta de la propiedad) y reduciremos el monto de principal a ser desembolsado del Crédito CPA-GECREM. En virtud de lo anterior, la información financiera del Portafolio Inicial contenida en el presente prospecto continúa siendo representativa del comportamiento histórico de dicho Portafolio Inicial debido a que, como se aprecia del presente párrafo, la exclusión de la propiedad descrita no representa un cambio significativo o relevante en dicha información financiera.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 30 de septiembre de 2012 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 91.1% en términos de área bruta arrendable, a 333 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representó más del 3.7% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual representó 4.1% de nuestra renta anualizada total a esa fecha.

Una mayoría de nuestros arrendatarios son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y

una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros a menudo se resisten a reubicarse.

La siguiente tabla muestra a nuestros diez arrendatarios más grandes, con base en la renta anualizada total al 30 de septiembre de 2012.

10 Arrendatarios Principales								
Arrendatario/Empresa Matriz	Industria	Área Arrendada a Total (miles de ft ²)	Área Arrendada a Total (miles de m ²)	% Área Arrendada a Total	Renta Anualizada a Total (millones de EU\$) ⁽²⁾	% Renta Anualizada a Total ¹	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento (al 30-sept-2012) ⁽¹⁾
IACNA Mexico (IACNA)	Automotriz	912.2	84.7	3.7%	EU\$5.1	4.1%	EU\$5.03	1.7
Steeringmex / Alambrados y Circuitos Eléctricos (Delphi)	Automotriz	690.1	64.1	2.8	4.1	3.3	5.30	2.4
Elektra del Milenio (Grupo Elektra)	Logística	529.3	49.2	2.2	3.3	2.6	5.55	7.0
Belden de Sonora (Belden)	Electrónica	392.2	36.4	1.6	3.0	2.4	6.96	10.5
Sonora Forming (Magna Structural Systems)	Automotriz	565.0	52.5	2.3	3.0	2.4	4.72	4.3
Kellogg de México (Kellogg)	Alimentos y Bebidas	852.5	79.2	3.5	2.8	2.3	2.96	7.1
Springs Home Textiles Reynosa (Springs Global US)	Logística	563.5	52.4	2.3	2.6	2.1	4.22	2.2
Vientek Mexico (Mitsubishi)	Eléctrica	464.1	43.1	1.9	2.4	1.9	4.60	6.3
Teleflex Medical de Mexico	Médica	277.3	25.8	1.1	2.3	1.8	7.29	2.0
Black & Decker HHI Mexico (Black & Decker)	Bienes de Consumo	<u>427.8</u>	<u>39.7</u>	<u>1.7</u>	<u>1.9</u>	<u>1.5</u>	<u>4.01</u>	<u>1.6</u>
Total		5,674	527	23.1%	EU\$ 30.5	24.5%	EU\$ 4.84	4.4

(1) Promedio ponderado con base en ABA.

La siguiente tabla muestra la composición de nuestros arrendatarios por industria a partir de 30 de septiembre de 2012.

Distribución de Arrendatarios - Industria								
Industria	Número de Propiedades	Número de Arrendatarios Total	Área Arrendada Total (miles de ft ²)	Área Arrendada Total (miles de m ²)	% Área Arrendada Total	Renta Anualizada Total (millones de EU\$)	% Renta Anualizada Total	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
Automotriz	96	146	10,216.6	949.2	41.6%	EU\$52.9	42.5%	EU\$4.65
Electrónica	17	25	2,039.2	189.4	8.3	11.1	8.9	4.87
Bienes de Consumo	15	15	2,209.3	205.2	9.0	10.43	8.3	4.20
Logística	13	19	1,493.0	138.7	6.1%	8.0	6.4	4.81
Médica	8	13	1,095.7	101.8	4.5	7.2	5.8	5.87
Eléctrica	9	11	1,056.5	98.2	4.3	5.7	4.6	4.82
Alimentos y Bebidas.....	4	8	1,261.4	117.2	5.1	5.0	4.0	3.58
Empaquetamiento.....	11	17	993.0	92.3	4.0	4.8	3.9	4.37
Electrodomésticos	5	11	843.4	78.4	3.4	3.9	3.1	4.16
Productos de Papel.....	7	16	744.3	69.1	3.0	3.3	2.7	4.00
Plástico	6	10	539.7	50.1	2.2	2.5	2.0	4.15
Metalmechanic.....	6	7	464.8	43.2	1.9	2.2	1.8	4.22
Telecomunicaciones.....	3	8	377.8	35.1	1.5	1.7	1.4	4.05

Aeronáutica	3	5	337.7	31.4	1.4	1.6	1.3	4.15
Muebles	4	5	314.2	29.2	1.3	1.3	1.0	3.73
Estampado	3	3	201.7	18.7	0.8	1.1	0.9	5.07
Impresiones	1	6	159.5	14.8	0.7	0.8	0.6	4.27
Servicios	2	5	38.5	3.6	0.2	0.2	0.2	4.78
Otros	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>144.3</u>	<u>13.4</u>	<u>0.6</u>	<u>1.0</u>	<u>0.8</u>	<u>5.92</u>
Total.....	215	333	24,530	2,279	100%	EU\$124.6	100%	EU\$ 4.56

La información contenida en las tablas anteriores puede ser distinta a las propiedades que realmente adquiramos bajo nuestras operaciones de formación si, debido a que ocurran ciertos eventos o al no cumplimiento de ciertas condiciones, decidimos no adquirir ciertas de las propiedades de los contratos de compraventa. Véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”

Nuestra selección de arrendatarios y políticas de monitoreo serán implementadas por nuestro Administrador. Nuestro Administrador supervisará a nuestros administradores de propiedad y a los corredores inmobiliarios relevantes y hará una evaluación de posibles arrendatarios y renovaciones de arrendatarios sobre cada caso particular. Previo a nuestra celebración de un arrendamiento, los administradores de propiedad evaluarán la credibilidad crediticia de un posible arrendatario basado en información proporcionada por el posible arrendatario y, en algunos casos, en información pública o que se haya obtenido de terceros será evaluada. Es nuestra intención implementar medidas de seguridad adecuadas para administrar riesgos potenciales, incluyendo riesgos ambientales, que impliquen los posibles arrendatarios.

Nuestros Arrendamientos

Muchos de los arrendamientos en nuestro Portafolio Inicial nos proporcionan acuerdos conocidos como de renta neta triple, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de mantener un seguro de propiedad y del edificio, pagar o rembolsar los impuestos y pagar los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 93.0% de nuestros arrendamientos, en términos de ingresos para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2012, estaban denominados en Dólares. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador) o mediante carta de crédito (o una fianza). La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengas las licencias y permisos requeridos para cumplir con las leyes ambientales.

Al 30 de septiembre de 2012, el plazo promedio restante de la vigencia del arrendamiento a lo largo de nuestro Portafolio Inicial fue aproximadamente de 3.4 años. Las propiedades de nuestro Portafolio Inicial tuvieron renovaciones de arrendamientos en 2011 y 2010 de 81.6% y 73.5%, respectivamente, con base en el área bruta arrendable. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos vigentes al 30 de septiembre de 2012, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos por Vencer – Año de Vencimiento

Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% Área en m ² por Vencer Total	Renta Anualizada Total (millones de EU\$)	% Renta Anualizada Total	Renta Mensual Promedio por m ² arrendado (EU\$)
Mes con Mes ⁽¹⁾	9	27.8	1.2%	EU\$1.2	1.0%	EU\$3.66

2012 ⁽²⁾	27	136.8	6.0	7.0	5.6	4.25
2013.....	78	462.3	20.3	25.1	20.1	4.52
2014.....	59	353.4	15.5	20.6	16.6	4.86
2015.....	38	281.6	12.4	15.5	12.4	4.58
2016.....	48	333.0	14.6	18.3	14.7	4.58
2017 en adelante.....	<u>74</u>	<u>684.1</u>	<u>30.0</u>	<u>36.9</u>	<u>29.6</u>	<u>4.50</u>
Total.....	333	2,279	100%	EU\$ 124.8	100%	EU\$ 4.56

(1) Corresponde a nueve arrendamientos vencidos en los cuales los arrendatarios continuaron haciendo pagos por renta mensuales. Las renovaciones de los arrendamientos se encuentran actualmente en negociación.

(2) Solo incluye arrendamientos que vencen del 30 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012.

Avalúos de Portafolio

Hemos obtenido un avalúo independiente de nuestro portafolio de una firma de asesores y valuadores reconocida internacionalmente, Colliers International. Este avalúo representa el estimado del valuador independiente respecto del valor de mercado de nuestro portafolio a la fecha del avalúo, generalmente reflejando el monto estimado al que se esperaría se enajene el portafolio entre un comprador y un vendedor en una operación en términos de mercado. Subyacente al avalúo, hay varias suposiciones hechas por nuestro valuador independiente que se basan en factores que incluyen, sin limitar, la ubicación y distribución geográfica de las propiedades, la calidad de la construcción y la edad promedio ponderada y los atributos de generación de ingresos y los términos asociados con los arrendamientos de las propiedades, la calidad general de los arrendatarios, el tamaño general y las dificultades relacionadas con la construcción y ensamble de las propiedades del portafolio, entre otros factores. El valuador independiente intento replicar el análisis que un comprador institucional potencial utilizaría para un portafolio como el nuestro. Las tres metodologías tradicionales de valuación, Enfoque de Costos, Enfoque de Mercado y Enfoque de Capitalización, fueron consideradas en el análisis del valuador independiente para estimar el valor de mercado de nuestro portafolio, aplicando como metodología primaria de valuación el Enfoque de Ingresos utilizando tanto la Capitalización Directa como el Método de Flujos Descontados.

El valuador independiente estima que el valor del Portafolio Inicial sea de un rango de \$1,410,000,000.00 Dólares (\$18,145,995,000.0 millones de Pesos) a \$1,510,000,000.00 Dólares (\$19,432,945,000.0 millones de Pesos). El precio de adquisición combinado del Portafolio Inicial está dentro del rango de avalúo del valuador independiente.

No podemos garantizar que el rango de avalúo del valuador independiente refleje adecuadamente los rangos de valor de mercado de nuestro Portafolio Inicial o que nuestro portafolio pueda enajenarse a un valor que esté dentro de dicho rango.

Estrategia de Inversión

Nosotros buscaremos establecer un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial, comercial y de oficinas. Nuestro Administrador tiene intención de brindar un alto nivel de ingreso actual y una apreciación de capital a largo plazo, centrándose en la adquisición de propiedades con ingresos estables ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una sólida apreciación de capital a largo plazo. Nuestra estrategia de inversión se espera que se caracterice por los siguientes elementos clave:

Inversiones Enfocadas. Pretendemos invertir principalmente en propiedades esenciales (como se describe más adelante), con un perfil de riesgo más bajo y enfocarnos en añadir valor a largo plazo a nuestro portafolio a través de la administración eficiente de activos y la implementación de estructuras de capital eficientes. Definimos "propiedades esenciales" como propiedades con buena ubicación, estabilizadas y

generadoras de ingresos con altas tasas de ocupación y arrendatarios de calidad en mercados primarios y determinados mercados secundarios.

Mercados Clave. Para la adquisición de oficinas tenemos intención de enfocarnos en la Ciudad de México y Monterrey. Para la adquisición de propiedades comerciales tenemos intención de enfocarnos en los principales mercados urbanos de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los principales centros regionales y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición potencial de propiedades industriales, pretendemos enfocarnos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro Portafolio Inicial.

Sectores Objetivo Diversificados. Creemos que hay una oportunidad para adquirir propiedades de calidad en los sectores industrial, de oficinas y comercial. Nuestro enfoque en sectores específicos es el siguiente:

Industrial. Nuestro objetivo es utilizar nuestro Portafolio Inicial como una plataforma para capitalizar nuestro potencial para economías de escala, mejorando así el rendimiento de nuestro portafolio. Esto incluye aprovechar nuestra presencia en el mercado y nuestras relaciones con los arrendatarios existentes para crear eficiencias operativas y ampliar nuestro portafolio.

Oficinas. Pretendemos enfocarnos principalmente en la adquisición de propiedades de oficinas Clase A (como se define más adelante), principalmente en la Ciudad de México y Monterrey, que tienden a tener un grupo de posibles arrendatarios de mayor calidad en diversas industrias y una base económica diversa. Los arrendatarios en estos mercados han demostrado históricamente una preferencia por espacios de oficinas de alta calidad. Además, estos mercados tienden a tener mayores obstáculos para la creación de nueva fuentes de propiedades de oficinas, incluyendo la escasez de terrenos en ubicaciones deseables. Consideramos que una propiedad de oficina de "Clase A" es de alta calidad, una propiedad con buena ubicación con acceso a carreteras y a infraestructura de transporte y con arrendatarios de calidad.

Comercial. Nuestro objetivo es crear un portafolio de alta calidad de propiedades comerciales diversas que sea confiable en condiciones de mercado menos favorables y proporcione un incremento en las rentas y un rendimiento superior en condiciones de mercado más favorables. Nuestro objetivo es adquirir propiedades en zonas urbanas con características demográficas fuertes. Tenemos intención de mantener un equilibrio adecuado entre los activos anclados por arrendatarios que se basen en la necesidad (principalmente los proveedores de insumos básicos para el hogar, tales como supermercados y farmacias), basados en el valor (principalmente tiendas de descuento) y basadas en el estilo de vida (es decir, tiendas departamentales y tiendas y almacenes especializados y de lujo).

Enfoque Proactivo. Mediante la implementación de una estrategia de inversión proactiva pretendemos generar operaciones negociando directamente con los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios. Creemos que nuestro proceso de inversión disciplinado nos permite ofrecer un mayor nivel de certidumbre a los vendedores en términos de capacidad de celebración de operaciones. Además, el equipo de inversión de nuestro Administradores tiene gran experiencia en el desarrollo de estructuras financieras, fiscales y jurídicas que mejor se adaptan a las necesidades de las partes involucradas en las operaciones de este tipo.

Proceso de Inversión

Nuestro Administrador ha desarrollado un amplio proceso de identificación y análisis de adquisiciones potenciales, así como posibles oportunidades de desarrollo. El proceso inversión del Administrador se espera que sea de la siguiente manera:

Fase

Descripción

Origenación de Inversión:

El acceso al flujo de operaciones es uno de los factores clave de una inversión inmobiliaria exitosa. Nuestro Administrador espera que las oportunidades de inversión provengan de una amplia variedad de fuentes, incluyendo:

- relaciones que el personal de alto nivel de nuestro Administrador mantiene con participantes de la industria y otras fuentes;
- diálogo activo con los principales corredores de valores y otros asesores profesionales; y
- oportunidades entrantes presentadas a nuestro Administrador, como resultado de las amplias relaciones de Macquarie.

Selección de Inversión:

Después de identificar una oportunidad de inversión potencial, nuestro Administrador revisará las principales características de la inversión potencial para determinar si la oportunidad merece una mayor consideración.

Nuestro Administrador evaluará, en caso de ser aplicable:

- la estabilidad de los pronósticos de flujos de efectivo y los factores que influyen en ingresos futuros y la generación de flujo de efectivo (incluyendo la oferta de productos, dinámica competitiva, marco legal y regulatorio);
- la situación financiera actual y los requerimientos de gastos operativos y de capital;
- la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales;
- consideraciones y tratamiento fiscales;
- pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las oportunidades para mejorar los flujos de efectivo; y
- evaluación de riesgos de inversión clave y sus mitigantes.

Auditoría:

Nuestro Administrador llevará a cabo una revisión detallada de los supuestos de plan de negocios clave y riesgos significativos como parte de su proceso de auditoría. Nuestro Administrador usará la experiencia en inversiones de MIRA adquirida en la administración de activos similares en Norteamérica y en todo el mundo, incluyendo las aportaciones del personal interno con conocimientos especializados en la operación de Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador también contratará

expertos en la materia para revisar las áreas principales, incluyendo la asesoría legal, fiscal, contable, de seguros, ambiental y de asuntos técnicos relevantes para la inversión.

Análisis Financiero Detallado:

Nuestro Administrador incorporará los resultados de la auditoría en un plan detallado de negocios y pronósticos financieros con base en un período de propiedad extendido. Nuestro Administrador realizará suposiciones con base en la auditoría y la experiencia y conocimientos de su equipo en la administración activos similares. Se llevarán a cabo análisis de escenarios y de sensibilidad en impulsores de valor clave para cuantificar los riesgos y confirmar que los riesgos asociados con la inversión son consistentes con el objetivo de inversión del fideicomiso y que la estructura de financiamiento de la inversión es adecuada. Además, los pronósticos reflejarán la estructura legal y fiscal propuesta para la inversión y las iniciativas comerciales clave que nuestro Administrador pretenda implementar.

Negociación de los Documentos de la Operación y del Financiamiento:

Nuestro Administrador, conjuntamente con asesores externos, negociará todos los documentos legales, de financiamiento y otros documentos clave necesarios para consumir cada inversión.

Proceso de Aprobación de Inversiones:

Nuestro Administrador preparará una propuesta de inversión delineando los aspectos clave de la operación, incluyendo una visión general de los pronósticos sobre activos, auditoría y finanzas y una recomendación de inversión a ser considerada por el consejo de administración de nuestro Administrador. Sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico y de la asamblea de tenedores, de ser necesario, nuestro Administrador determinará si realiza la inversión propuesta. De ser aprobada la inversión, nuestro Administrador procederá a completar la operación dentro de los parámetros aprobados por el consejo de administración de nuestro Administrador y, si es aplicable, por nuestro Comité Técnico y de la asamblea de tenedores.

Administración de Activos:

Nuestro Administrador activamente administrará nuestras actividades de financiamiento y nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador cree que una de sus ventajas competitivas es su capacidad de acceder a mercados de capital globales para identificar las fuentes más eficientes de capital para financiar inversiones. Nuestro Administrador monitoreará los mercados de capital globales para identificar oportunidades para mejorar la estructura de capital de nuestro portafolio y maximizar el valor para nuestros tenedores.

Administración de Propiedades

Concluidas nuestras operaciones de formación, administradores de propiedad terceros prestarán servicios de administración del día a día con respecto a nuestras propiedades. A largo plazo, nuestro Administrador buscará evaluar posibles oportunidades para establecer, a través de la adquisición, coinversión o de cualquier otra manera, una plataforma de arrendamiento y de administración de

propiedad con el fin de administrar nuestras propiedades en el futuro. Creemos que, si se presenta la oportunidad adecuada en circunstancias y condiciones favorables, la contratación de nuestro Administrador o de una de sus afiliadas para administrar nuestras propiedades directamente, nos permitiría aprovechar la experiencia que tiene MIRA operando plataformas similares en otros lugares, así como sus capacidades locales, y sería benéfico para nuestro Fideicomiso. Creemos que una plataforma integrada de administración de fideicomisos y propiedades mejoraría nuestras relaciones con nuestros arrendatarios y nuestra capacidad para identificar y abordar con mayor eficacia las áreas de oportunidad en nuestras propiedades y su administración. Sin embargo, a corto plazo, mantendremos los servicios de administración de propiedad con administradores terceros. Estas entidades prestaron servicios de administración de propiedad respecto de estas propiedades antes de nuestras operaciones de formación, y por lo tanto creemos que cuentan con la capacidad suficiente para administrar nuestras propiedades de manera provisional inmediatamente después de la adquisición de nuestro Fideicomiso de inversión de estas propiedades.

Nuestros Fideicomisos de Inversión, han celebrado contratos de administración de propiedad con (a) Intramerica Industrial, una afiliada de GECREM, que será nuestro administrador de propiedades con respecto a las propiedades que se adquirirán de GECREM por un periodo de hasta dos años; y (b) CPA Servicios, una afiliada de CPA, que será nuestro administrador de las propiedades que se esperan adquirir de CPA por un período de hasta un año. La vigencia y efectividad de cada contrato de administración de propiedad está sujeta a la consumación de la Oferta Global y a nuestras operaciones de formación.

Intramerica Industrial (conjuntamente con sus afiliadas) es uno de los más grandes administradores de propiedades industriales en México, administrando aproximadamente 1.5 millones de metros cuadrados de bienes inmuebles en todo el país (incluyendo las propiedades de nuestro Portafolio Inicial). Creemos que Intramerica Industrial, cuenta con una amplia experiencia en la administración de bienes inmuebles en México, ofrecerá una plataforma de administración estable, sobre todo en nuestro período inicial de tenencia. Las 156 propiedades que adquiriremos de GECREM están actualmente bajo la administración de Intramerica Industrial, y por consiguiente mantendremos la continuidad en los sistemas y las prácticas operativas respecto de estas propiedades antes y después de la adquisición.

CPA Servicios (conjuntamente con sus afiliadas) es una de las principales empresas inmobiliarias industriales de México, con más de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados de espacio industrial a lo largo de México (antes de nuestras operaciones de formación). Creemos que esta estructura, en la que nuestro administrador de las propiedades de CPA Servicios es retenido para actuar como administrador de propiedad provisional, facilitará una transición post-cierre ordenada.

De conformidad con nuestros contratos de administración de propiedad, el administrador de propiedad respectivo deberá desempeñar ciertas funciones para nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión bajo la dirección y supervisión de nuestro Administrador y de nuestro Comité Técnico, con respecto a estas propiedades, incluyendo, sin limitación:

- facturar y cobrar las rentas y los reembolsos de gastos de operación de las propiedades para los impuestos relacionados con las propiedades, seguros y otros gastos de los arrendatarios;
- supervisar el pago todos los impuestos relacionados con las propiedades, primas de seguro, el IVA, los gastos de mantenimiento de la propiedad, así como cualesquier otros gastos de las propiedades;
- procurar servicios de mantenimiento de calefacción y aire acondicionado, jardinería, mantenimiento de techos, otros servicios de mantenimiento y cualesquier otros servicios

razonablemente requeridos en relación con el mantenimiento, limpieza y operación de las propiedades;

- administrar todas las mejoras de capital requeridas, sustituciones o reparaciones a las propiedades;
- recibir, registrar y responder a todas las solicitudes de servicios relacionados con las propiedades;
- realizar inspecciones visuales periódicas de las propiedades y proporcionarnos un aviso por escrito de cualquier defecto material o latente inmediatamente después de que el administrador de propiedad tenga conocimiento de éste;
- llevar a cabo actividades de monitoreo ambiental, incluyendo revisión regulatoria y darnos aviso inmediato por escrito de cualquier riesgo significativo ambiental o reglamentario;
- garantizar de que todos los arrendatarios cumplan con los términos y disposiciones de sus contratos de arrendamiento y tomar medidas habituales para ejecutar dichos contratos de arrendamiento;
- en cooperación con nosotros, preparar los presupuestos anuales de operación de gastos de capital anuales, incluyendo provisiones de ingresos por rentas y reembolsos de gastos, presupuestos de gastos de operación de la propiedad y presupuestos para mejoras de capital, mejoras del arrendatario asociadas con las actividades de arrendamiento y comisiones de los corredores; y
- preparar y entregarnos dichos reportes de contabilidad y de operaciones de la manera requerida de conformidad con nuestros requisitos de reportar información estándares.

Nuestros administradores de propiedades también administrarán el proceso de arrendamiento para nosotros, sin embargo, las decisiones de arrendamiento, incluyendo el nombramiento de corredores inmobiliarios, será realizado por nuestro Administrador.

En el desempeño de sus funciones, los administradores de propiedades contratarán y supervisarán a todo el personal necesario en relación con la administración de las propiedades. Dicho personal estará compuesto en todo momento por empleados de los administradores de propiedades o de sus contratistas independientes.

Comisiones

Pagaremos a cada uno de Intramerica Industrial y CPA Servicios comisiones iguales a (i) 3.0% de la renta base de las propiedades que administren por servicios de administración y (ii) 1% de la renta base por servicios de contabilidad.

Además de la comisión por administración de propiedades, pagaremos a nuestros administradores de propiedades comisiones por arrendamiento. Las comisiones por arrendamiento pagaderas a Intramerica Industrial serán las siguientes: (i) para los nuevos contratos de arrendamiento facilitados por un corredor inmobiliario tercero (excepto FINSA, un corredor inmobiliario tercero designado en el contrato de administración de propiedades), Intramerica Industrial tendrá derecho a recibir una comisión igual al 6.0% de las rentas brutas pagaderas durante los primeros cinco años del arrendamiento aplicable e igual a 3.0% de las rentas brutas pagaderas de ahí en adelante, hasta un periodo máximo de diez años; el corredor inmobiliario tercero tendrá derecho a recibir 5/6 de dicha comisión; (ii) para los nuevos contratos de arrendamiento celebrados sin los servicios de un corredor inmobiliario tercero, Intramerica Industrial tendrá derecho a recibir una comisión igual al 4.75% de las

rentas brutas pagaderas durante los cinco primeros años del arrendamiento aplicable e igual a 2.5% de las rentas brutas pagaderas de ahí en adelante, hasta a un período máximo de diez años; (iii) para la renovación de los arrendamientos facilitados por un corredor inmobiliario tercero (distinto de FINSA), Intramerica Industrial tendrá derecho a recibir una comisión igual al 3.0% de las rentas brutas pagaderas durante los cinco primeros años del arrendamiento aplicable, y 1.5% de las rentas brutas pagaderas de ahí en adelante, hasta por un periodo máximo de diez años; el corredor inmobiliario tercero tendrá derecho a recibir 5/6 de dicha comisión; y (iv) para renovaciones de arrendamientos celebrados sin los servicios de un corredor tercero, Intramerica Industrial tendrá derecho a recibir una comisión igual a 2.5% de las rentas brutas pagaderas durante el término del arrendamiento aplicable.

Las comisiones por arrendamiento pagaderas al administrador de las propiedades CPA Servicios serán las siguientes: (i) para los nuevos contratos de arrendamiento facilitados por un corredor inmobiliario tercero, el administrador de las propiedades CPA Servicios tendrá derecho a recibir una comisión igual al 7.0% de las rentas brutas pagaderas durante los primeros cinco años del arrendamiento aplicable y 3.5% de las rentas brutas pagaderas de ahí en adelante, hasta un periodo máximo de diez años; el corredor inmobiliario tercero tendrá derecho a recibir un monto que no será menor a 5/7 de dicha comisión; (ii) para los nuevos contratos de arrendamiento celebrados sin los servicios de un corredor inmobiliario tercero, el administrador de propiedades CPA Servicios tendrá derecho a recibir una comisión igual al 4.75% de las rentas brutas pagaderas durante los cinco primeros años del arrendamiento aplicable y 2.5% de las rentas brutas pagaderas de ahí en adelante, hasta a un período máximo de diez años; (iii) para la renovación de los arrendamientos facilitados por un corredor inmobiliario tercero, el administrador de propiedades CPA Servicios tendrá derecho a recibir una comisión igual al 4.0% de las rentas brutas pagaderas durante los cinco primeros años del arrendamiento aplicable, y 2.5% de las rentas brutas pagaderas de ahí en adelante, hasta por un periodo máximo de diez años; el corredor inmobiliario tercero tendrá derecho a recibir el 2% de las rentas brutas pagaderas durante la vigencia del arrendamiento aplicable, en el entendido que dichos montos serán pagados de la comisión pagadera al administrador de las propiedades CPA Servicios por dicho arrendamiento; y (iv) para renovaciones de arrendamientos celebrados sin los servicios de un corredor tercero, el administrador de las propiedades CPA Servicios tendrá derecho a recibir una comisión igual a 2.5% de las rentas brutas pagaderas durante el término del arrendamiento aplicable.

Las tasas de comisión por arrendamientos pueden ser renegociadas bajo ciertas circunstancias en las que los corredores inmobiliarios terceros requieran arreglos de pago de comisiones distintos bajo arrendamientos específicos.

Además, en la medida en que, ya sea, el administrador de las propiedades CPA Servicios o Intramerica Industrial administren las mejoras de los arrendatarios, expansiones de propiedad o gastos generales de capital, tendrán derecho a recibir una comisión de administración de construcción del 5.0% con respecto al administrador de propiedades CPA Servicios y del 6.0% con respecto a Intramerica Industrial de los costos de construcción reales totales.

Terminación

Nuestro contrato de administración de propiedad con Intramerica Industrial terminará después de dos años contados a partir de la adquisición de las propiedades que se adquirirán de GECREM en las operaciones de formación. Podremos dar por terminado el contrato de administración de propiedad sin causa en cualquier momento a partir del primer aniversario de su fecha de celebración, con 60 días de anticipación previa notificación por escrito a Intramerica Industrial. Si damos por terminado el contrato de administración con Intramerica Industrial sin causa, GECREM tendrá derecho a recibir (x) cualesquier comisiones acumuladas y no pagadas que sean debidas con respecto a los servicios de administración de propiedades de GECREM y (y) si el nivel de ocupación promedio de las propiedades administradas durante los 9 meses previos a dicha terminación es igual a, o mayor a 88%, entonces GECREM tendrá

derecho a recibir una cantidad equivalente a cualquier porción aún no devengada del pago contingente adicional (*earn out*) al que GECREM hubiera tenido derecho bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios con GECREM (según se describe bajo la sección “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación---Contrato de Compraventa GECREM”), calculado como si dichas propiedades hubieran alcanzado un nivel de ocupación del 94% en dicha fecha de terminación. También podemos terminar el contrato de administración de propiedad con causa en cualquier momento en caso de (a) un incumplimiento significativo de las obligaciones de Intramerica Industrial que permanezca sin remedio por un periodo de 30 días o más; (b) el fraude, malversación de fondos, negligencia grave o conducta dolosa por parte de Intramerica Industrial; (c) bancarrota o insolvencia o procedimientos similares en relación con Intramerica Industrial; (d) que Intramerica Industrial deje de estar controlada por GECREM; o (e) cualquier venta, condena o destrucción o ejecución en relación con cualquiera de las propiedades aplicables pero sólo en la medida que aplique a cualquiera de dichas propiedades en lo individual. Intramerica Industrial tiene derecho a terminar el contrato de administración de propiedad en caso de (i) quiebra o insolvencia de nuestro Fideicomiso o el Fideicomiso de Inversión aplicable (ii) un incumplimiento de pago que permanezca sin ser remediado por el periodo de cura aplicable, y (iii) cualquier otro incumplimiento significativo por parte del Fideicomiso de Inversión aplicable y que permanezca sin ser remediado por el periodo de cura aplicable.

Nuestros contratos de administración de propiedad con el administrador de las propiedades CPA Servicios tendrá una vigencia de un año. Cada contrato establece que podrá ser terminado por cualquiera de las partes (i) en caso de un incumplimiento significativo del contrato por cualquiera de las partes que permanezca sin ser remediado durante el periodo de cura respectivo, (ii) en caso de que se presente una petición para o una sentencia de concurso mercantil o insolvencia de cualquiera de las partes que permanezca sin ser remediado o resuelto por 60 días, o (iii) por falsedad intencional o material en las declaraciones, negligencia grave, dolo, fraude o conducta similar de cualquiera de las partes. Podremos dar por terminado el contrato en caso de que (x) el administrador de propiedades no cumpla, transcurrido un periodo de cura, con la obligación de entregar ciertos reportes o transferir ciertos fondos, de conformidad con el contrato; (y) el administrador de propiedades incumpla ciertas restricciones de no contratación bajo el contrato; o (z) cualquiera de las propiedades administradas sea vendida a un tercero o embargada o destruida, pero sólo con respecto a dicha propiedad. Además, en relación con el contrato de crédito garantizado de nuestro Fideicomiso de Inversión respectivo con MetLife, hemos acordado con MetLife que, sin perjuicio de lo anterior, si con respecto al contrato de administración de propiedad aplicable a las propiedades financiadas bajo el contrato de crédito con MetLife, (a) ocurre un evento de incumplimiento bajo dicho contrato de crédito; (b) el administrador de propiedad se encuentra sujeto a quiebra, concurso, insolvencia o procedimientos similares; o (c) damos por terminado el contrato de administración de propiedad debido a un incumplimiento por parte del administrador de propiedad, entonces el contrato de administración de propiedad terminará con respecto al administrador de propiedad, y se celebrará un nuevo contrato de administración de propiedad y el administrador de propiedad será remplazado con otro administrador de propiedad de conformidad con un contrato de remplazo de administración de propiedad cuyos términos sean aceptables para MetLife, en el entendido que las comisiones aplicables al contrato de remplazo de administración de propiedad no excederán las tasas de mercado que prevalezcan en ese momento.

Un resumen de nuestros contratos de administración de propiedades con Intramerica y con CPA se adjunta al presente prospecto como Anexo “11”.

Información Respecto a los Administradores de Nuestras Propiedades

CPA Servicios

CPA Servicios (conjuntamente con sus afiliadas) es operada por personal que en promedio tiene más de 8 años de experiencia en la industria de bienes raíces (industrial) y especialmente están familiarizados con los inmuebles del Fideicomiso de Inversión a los que se les brindará el servicio.

La parte operativa se encuentra en el departamento de Asset Management, el cual está dividido en tres regiones que están lideradas cada una de ellas por el Asset Manager Regional. Los Asset Managers Regionales tienen un equipo conformado principalmente por Property Managers y le reportan al Director de Asset Management. Los Property Managers son los encargados de la planeación y ejecución de las estrategias definidas en campo relacionadas con los inmuebles. La estrategia está basada en brindar un servicio al cliente con grandes estándares de excelencia, administrar los contratos y administrar el portafolio. Lo anterior con el fin de preservar la propiedad en las mejores condiciones buscando sostenibilidad en el largo plazo. La comunicación interna y externa es clave para dar un servicio de calidad, el cual ayudará a mantener las relaciones a largo plazo con los clientes.

Otro aspecto importante de Asset Management es la relación y gestión de los proveedores, con los cuales se tienen relaciones que nos ayuden también a la sostenibilidad de los inmuebles a través del tiempo. Lo anterior se refleja en la eficiente ejecución de cualquier servicio o mantenimiento requerido.

En cuanto a los servicios de soporte que tiene CPA Servicios a nivel Corporativo se encuentran entre los más importantes: Contabilidad/Finanzas (facturación, cuentas por cobrar, reportes financieros etc), Legal, Construcción e Inversiones. Estos departamentos sirven como soporte y complementan la operación de la compañía, aunque estos mismos departamentos pudieran a su vez requerir apoyo de los Asset Managers en caso de que se realice alguna gestión relacionada con el cliente. Cualquiera de estos departamentos mencionados anteriormente, incluyendo Asset Management, pudieran estar involucrados en la cobranza, según se requiera.

No hay cambios relevantes en políticas y procedimientos en los últimos tres años, ya que contamos con un sistema bien definido y probado. El sistema de políticas y procedimientos esta centralizado en la oficina corporativa y de esta forma se da el soporte necesario a nivel nacional. La mayoría de la información que se produce esta centralizada en un sistema ERP el cual nos ayuda a tener la información adecuada y en tiempo para la toma de decisiones.

Finalmente CPA Servicios (conjuntamente con sus afiliadas) administra en total 3 millones de metros cuadrados, 1 millón son parte de esta operación y los otros 2 millones pertenecen a sus afiliadas.

Intramerica Industrial

El Administrador de los inmuebles Intramerica Real Estate Group o sus subsidiarias "Intramerica", son parte de GE Capital Real Estate México. Intramerica tiene más de 7 años de experiencia en la administración de bienes inmuebles industriales. Al mes de noviembre de 2012, administra 156 propiedades con un área rentable total aproximada 1.47 millones de metros cuadrados, siendo por tamaño, el tercero o cuarto administrador profesional más grande de México. Las propiedades se encuentran localizadas en 19 ciudades de México, atendiendo los principales mercados industriales del País. Al formar parte de un grupo con vasta experiencia en bienes inmuebles comerciales, Intramerica mantiene y actualiza políticas y procedimientos de administración y operación en forma recurrente, a efecto de asegurar la correcta operación de las propiedades a su cargo. Entre los principales políticas y procedimientos se encuentran:

- Empty Buildings Process (Proceso de salida de un cliente, mantenimiento requerido y hasta la nueva ocupación);
- Protocolos de Seguridad (Security Protocols)
- CAPEX Investments Process (Proceso de inversion de CAPEX)

- Budgeting Process (Proceso de Presupuestación)
- Accounts Receivable Process (Proceso de Cuentas por Cobrar)
- Construction Process (Proceso de Construcción)
- Accounts Payable Process (Proceso de Cuentas por Pagar)

Intramerica utiliza como plataforma operacional, el sistema MRI (MRI Systems), en particular en la aplicación asociada a “Commercial Property Management”. A continuación la lista con los principales reportes que el sistema genera:

- Cuentas por Cobrar
- Cuentas por Pagar
- Reportes Financieros:
- Hoja de Balance
- Estado de Ingresos
- Reporte de reconciliación para el Impuesto al Valor Agregado
- Reporte asociados a Administración de Contratos de Arrendamiento
- Incrementos Anuales
- Opciones de Compra
- Rentas beneficio (gratis)
- Opciones de Renovación

Intramerica ha mantenido sus procesos y políticas sin cambios materiales durante los últimos tres años. En cualquier caso, todas las modificaciones realizadas han sido diseñadas a efecto de mejorar el proceso existente y asegurar el proceso más eficiente y el servicio y atención requerido por los clientes

Intramerica no participará en la disposición futura de propiedades asociadas al portafolio

Tamaño y composición de otros bienes o activos administrados: Intramerica solo opera y administra las propiedades objeto de la transacción descrita en el presente prospecto. A lo largo de los últimos siete años, Intramerica ha logrado (i) mantener una ocupación promedio superior al 93%, mismo que representa aproximadamente 4 - 5% por encima del promedio de mercado, (ii) retención promedio de inquilinos superior al 70%, mientras que el promedio en el mercado ronda el 60 a 65%, y (iii) rentas promedio por mercado iguales o superiores al promedio de la industria.

Las estructura de administración y las responsabilidades de Intramerica son las siguientes:

1. Dirección General: Fernando G. Garza
 1. Maestría en Dirección de Empresas / Ingeniería Industrial
 2. 11 años de experiencia en GE
 3. 13 años de experiencia en Real Estate
2. Dirección Comercial: Hernán Montemayor
 1. Maestría en Dirección de Empresas / Ingeniería Química
 2. 6 años de experiencia en GE
 3. 6 años de experiencia en Real Estate)
 4. Principales responsabilidades:
 1. Promoción / comercialización de espacios vacíos
 2. Arrendamiento de espacio vacíos
 3. Renovación de inquilinos en espacios ocupados
 4. Negociación de casos / condiciones especiales con inquilinos
3. Dirección de Administración: Mario Borja
 1. Maestría en Finanzas / Ingeniería Industrial
 2. 12 años de experiencia en GE

3. 12 años de experiencia en Real Estate
4. Principales responsabilidades:
 1. Atención a clientes (Inquilinos)
 2. Facturación
 3. Cobranza
 4. Mantenimiento a propiedades
 5. Coordinación de trabajos de inversión como “Capital Expenditures” y “Tenant Improvements”
 6. Entrada / Salida de Inquilinos
4. Dirección de Finanzas: Joel Navarro
 1. Maestría en Finanzas / Contaduría Pública
 2. 6 años de experiencia en GE
 3. 1 año de experiencia en Real Estate
 4. Principales responsabilidades:
 1. Contabilidad
 2. Reconciliación de cuentas
 3. Emisión de estados financieros
 4. Impuestos
5. Análisis: Pablo Andrade
 1. Maestría en Dirección de Empresas / Ingeniería Industrial
 2. 4 años de experiencia en GE
 3. 5 años de experiencia en Real Estate
 4. Principales responsabilidades:
 1. Reporteo
 2. Rent Roll del Portafolio
 3. Administración de Arrendamientos
6. Legal: Alejandra Boj
 1. Licenciatura en Leyes
 2. 5 años de experiencia en GE
 3. 6 años de experiencia en Real Estate
 4. Principales responsabilidades:
 1. Contratos de arrendamiento (nuevos o renovaciones)
 2. Contratos de obra
 3. Negociaciones especiales (salidas anticipadas, terminaciones, renovaciones anticipadas)
 4. Litigio en contra de arrendatarios
 5. Libros corporativos
7. Ambiental: Jesus Valdés
 1. Ingeniería Química
 2. 2 años de experiencia en GE
 3. 2 años de experiencia en Real Estate
 4. Principales responsabilidades:
 1. Coordinación de procesos de salida de inquilinos
 2. Estudios ambientales
 3. Monitoreo de actividades de inquilinos y propiedades
 4. Proyectos sustentables
8. En forma adicional, Intramerica cuenta con el apoyo (back office) de las siguientes posiciones dentro de GE Capital Real Estate México: Raúl Gallegos (Director General), Alejandro Trujillo (Director Jurídico), Cristian Folino (Director de Riesgo) y Daniel Juni (CFO).

Erogaciones de Capital Requeridas

El proceso de auditoría para las adquisiciones que comprenden nuestras operaciones de formación incluyó la preparación de un presupuesto para reserva y mejoras de capital estimado para cinco años. Evaluaremos periódicamente estos estimados y se realizarán los ajustes necesarios a nuestras erogaciones de capital futuras necesarias para la operación adecuada de las propiedades en nuestro portafolio o subsanar cualesquier deficiencias que pudiera dar lugar al deterioro del valor de una propiedad. Las revisiones de estos estimados estarán basadas en evaluaciones de la vida útil restante de la mejora, así como la eficiencia operativa, el ahorro de energía y el impacto esperado en el arrendamiento. En todos los casos, las mejoras de capital serán diseñadas para aumentar el valor de la propiedad y generar una tasa alta de retorno de inversión. Las cantidades para inversiones de capital que efectivamente serán requeridas podrán variar con base en diversos factores, incluyendo la situación en particular de las propiedades, los requerimientos de los arrendatarios, acontecimientos externos tales como desastres naturales y otros factores.

La siguiente tabla representa la estimación de mejoras de mantenimiento de capital para nuestro Portafolio Inicial:

	Desembolsos de Capital Esperados (EU\$) ⁽¹⁾				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Estimado Anual	3,875,00 0	2,360,55 6	2,419,57 0	2,480,05 9	2,542,06 1

(1) Con base en un estimado anual de una tasa inflación de 2.5%

Desarrollo

Aunque pretendemos enfocarnos principalmente en propiedades estabilizadas generadoras de ingresos, esperamos que de tiempo en tiempo nuestro Administrador evalúe posibles inversiones en proyectos de desarrollo y redesarrollo. El equipo alto nivel de administración de nuestro Administrador tiene experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la selección y análisis de sitios, el diseño de propiedades y administración de construcción, y esperamos beneficiarnos de este conocimiento en el curso de la evaluación de estos tipos de operaciones.

Regulación

General

Nuestras propiedades están sujetas a diversas leyes, códigos, ordenamientos y reglamentos sobre cuestiones que van desde la zonificación y uso de suelo a cuestiones ambientales.

Cuestiones Ambientales

Nuestras propiedades están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, o la LGEEPA, que establece el marco jurídico general que regula la conservación, restauración y protección del medio ambiente en México. Reglamentos emitidas conforme a la LGEEPA abarcan áreas como planificación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, y la conservación y el uso racional de los recursos naturales, entre otros.

Además, nuestras operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de los Residuos, que regula, entre otras cosas, la contaminación y remediación de suelos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre y sus respectivos reglamentos, entre otras leyes y ordenamientos y normas ambientales conocidos como las Normas Oficiales Mexicanas que complementan las leyes y reglamentos ambientales.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales encargadas de la supervisión, aplicación, formulación e implementación de leyes y políticas ambientales en México, incluyendo autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable, entre otras cosas, de administrar el suministro de agua y descarga de aguas residuales dentro de la jurisdicción del gobierno federal. Además, los gobiernos estatales de México pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en materia de aquellos asuntos que caen bajo sus respectivas jurisdicciones que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción del gobierno federal. Ordenamientos ambientales locales también pueden ser impuestos y aplicados a nivel municipal.

Estas autoridades federales, estatales y municipales tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de empresas que incumplan con las leyes ambientales aplicables y puede detener un desarrollo que incumpla con las mismas.

México es parte en numerosos convenios y acuerdos internacionales en materia de protección del medio ambiente. Estas convenciones internacionales forman parte de la legislación mexicana. En virtud del Acuerdo Norteamericano sobre Cooperación Ambiental ("ACAAN"), acuerdo paralelo al TLCAN, cada país parte del TLCAN, incluido México, debe asegurarse que sus leyes y regulaciones ambientales sean debidamente aplicadas. Mientras el ACAAN no faculta a ninguno de los organismos ambientales de los tres países parte del TLCAN para hacer cumplir las leyes ambientales de otro país, si un país parte del TLCAN no hace cumplir sus leyes ambientales nacionales, puede ser sujeto del mecanismo de resolución de conflictos contemplado en el ACAAN, que puede dar lugar a sanciones pecuniarias y, en algunos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Regulación sobre Transmisión de Bienes Inmuebles en México

México está regulado por las leyes federales, estatales y municipales (por ejemplo, códigos, leyes y reglamentos). Las principales leyes que rigen las operaciones y el desarrollo inmobiliario en México son: (i) a nivel federal, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Civil Federal, el Código Federal de Procedimiento Civiles, la Ley Agraria, la Ley General de Bienes Nacionales y otras leyes ambientales federales, y (ii) a nivel estatal y municipal, los códigos civiles y códigos de procedimiento civiles estatales, legislación en materia de registros públicos, legislación de desarrollo urbano, los reglamentos de construcción, y la legislación ambiental local.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece las bases generales para la adquisición de bienes inmuebles por mexicanos o extranjeros y proporciona ciertas restricciones.

México cuenta con un sistema de registro de la propiedad que es administrado a través de un Registro Público de la Propiedad (RPP) en cada estado. El propósito del RPP es el de proporcionar un aviso sobre la propiedad y posesión de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes sobre las propiedades y cualquier otra limitación al título o a la propiedad. Para que una transmisión de propiedad o gravamen sobre un bien inmueble sea efectiva y oponible a terceros, debe estar inscrita ante el RPP. En general, el registro en el RPP tiene los efectos jurídicos de una declaración pública sobre la propiedad, cargas y otros gravámenes de los respectivos inmuebles, pero no crea por sí mismo ni constituye un derecho sobre la propiedad u otros derechos sobre dicho inmueble (excepto en ciertas jurisdicciones locales).

En la Ciudad de México y en la mayoría de los estados de México, los derechos de inscripción son un porcentaje de la remuneración acordada en la escritura pública, sujeta a topes en el monto y varían de un estado a otro. El notario público, ante el cual un contrato de compra venta de bienes inmuebles es otorgado, en forma de una escritura pública como título, es la persona encargada de inscribir dicha escritura pública ante el RPP. Sólo el propietario que haya quedado inscrito o el titular de un gravamen sobre la propiedad pueden hacer un asiento en la inscripción o una anotación al título. El notario público también es la persona encargada de garantizar que (i) la propiedad en venta este inscrita en el RPP bajo el nombre del vendedor, (ii) que el vendedor pueda acreditar su propiedad mediante una escritura pública, (iii) no se encuentre inscrito ningún gravamen sobre la propiedad que objeto de la transmisión, (iv) esta haya sido valuada por un valuador autorizado para fines de impuestos relacionados con la propiedad, y (v) el predial y los derechos de agua municipales asociados con la propiedad hayan sido pagados.

Todos los documentos sujetos a inscripción en el registro público correspondiente están disponibles al público. Dependiendo del estado, los registros públicos de propiedad se pueden revisar a través de un número de folio real o un certificado de antecedentes inscritos para la propiedad. Pocos registros públicos, sin embargo, disponen de información computarizada.

La propiedad de los terrenos y edificios se acredita mediante escritura pública, otorgada ante notario público e inscrita en el RPP. La propiedad de bienes inmueble también puede acreditarse por las resoluciones judiciales y certificados parcelarios. No hay garantía estatal específica de propiedad. Un comprador tiene el derecho de presentar una demanda y recibir indemnización por daños y perjuicios por una inscripción incorrecta por parte del estado en el RPP, pero no por los errores que se cometieran por terceros (como un notario público).

El derecho civil también protege a los compradores con una indemnización por concepto de saneamiento en caso de evicción. Si el comprador es desalojado del terreno como consecuencia de una resolución judicial derivada de una demanda hecha por un tercero con un derecho preferente de propiedad sobre terreno, entonces el comprador puede recibir una indemnización por daños y perjuicios debido a la pérdida de ganancias por parte del vendedor.

Seguro

Nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión tenemos un seguro comercial general de responsabilidad civil, que cubre ciertos riesgos con respecto a actividades relacionadas con nuestras propiedades, incluyendo rentas y administración, administración de construcción, arrendamiento, y la reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo.

Nosotros y/o nuestros Fideicomisos de Inversión también tenemos un seguro de propiedad contra ciertos riesgos accidentales e imprevistos que causen la pérdida o daño físico y pérdida consequential, incluyendo aquellos causados por terremotos y erupciones volcánicas, inundaciones y otros daños causados por el agua así como avería de calderas y maquinaria.

También contamos con un seguro de directores y funcionarios para cubrir a nuestros directores, funcionarios, miembros del Comité Técnico y otras personas cubiertas, en cada caso en dicho carácter, contra reclamaciones (incluyendo reclamaciones de valores) o pérdidas relacionadas con cualquier incumplimiento de deberes, ya sea real o presunto, error, falsa declaración, omisión y otros actos o violaciones similares. Dicho seguro está sujeto a ciertas condiciones y limitaciones, incluyendo límites de cobertura.

Competencia

En nuestro negocio, competimos principalmente con desarrolladores inmobiliarios locales e internacionales y con inversionistas inmobiliarios. En lo que respecta a la adquisición de propiedades, competimos sobre la base de precios y otros términos de adquisición, así como la capacidad de obtener financiamientos para adquisiciones en términos favorables. Con respecto al arrendamiento de propiedades, competimos sobre la base de atraer a arrendatarios de alta calidad para arrendar nuestras propiedades y en la atraer a arrendatarios con los que competimos en términos del arrendamiento, ubicación de nuestras propiedades y prestaciones de servicios, entre otros factores. Nuestros competidores principales son Prologis, CPA, Prudential Real Estate, American Industries, FIBRA Uno, LaSalle, FINSA, Vesta, Walton St., Hines y O'Connor.

Empleados

No tenemos empleados. Los servicios que de otra manera serían prestados por empleados son proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedad y cualesquier otras entidades contratadas por nosotros o subcontratadas por ellos de tiempo en tiempo. Vea "Administración - Nuestro Administrador" y "Negocios y Propiedades - Administración de Propiedades".

Procedimientos Legales

Nosotros, nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedad pueden de tiempo en tiempo estar involucrados en los litigios que rutinariamente, con respecto a nuestro portafolio, se generen por razón del curso ordinario de nuestro negocio. A la fecha de este prospecto, ninguno de nosotros o nuestras propiedades o nuestro Administrador están involucrados en cualquier proceso judicial o administrativo.

REGULACIÓN DE LAS FIBRAS

General

Una FIBRA es un fideicomiso de inversión dedicado a la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento. De conformidad con la legislación para las FIBRAS, una FIBRA debe ser constituida como un fideicomiso conforme a la ley mexicana.

La introducción de la FIBRA como un vehículo de inversión en México en 2004 y la instauración del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS representó un nuevo tipo de valor mexicano disponible para inversionistas institucionales y minoristas. La estructura legal de una FIBRA se debe a ciertas reformas promulgadas durante varios años a (i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas, (ii) las normas aplicables a las operaciones con valores en México, (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro o AFORES que permitan la inversión en FIBRAS por Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro o SIEFORES, y (iv) las reglas misceláneas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En particular, regulaciones recientes sobre el régimen de inversión de las AFORES han clasificado las FIBRAS como “instrumentos estructurados”. Como resultado de esto, las SIEFORES pueden invertir en certificados emitidos por FIBRAS, sujetos a sus respectivas restricciones de inversión (un máximo del 15% al 20% de sus activos netos, observando sus criterios de diversificación previstos en las Disposiciones de carácter general que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las SIEFORES emitidas por la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro o CONSAR). Además, ciertos fondos para el retiro mexicanos privados, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables del Artículo 224 de la LISR, pueden invertir hasta el 10% de sus reservas en certificados emitidos por FIBRAS.

Las FIBRAS tienen por objeto fomentar el desarrollo del mercado inmobiliario en México proporcionando un vehículo a través del cual los inversionistas institucionales y minoristas pueden acceder a este mercado, sirviendo como fuente de liquidez para los desarrolladores e inversionistas y contribuyendo a la diversificación de los riesgos inmobiliarios para los inversionistas.

Creemos que una FIBRA tiene varios beneficios bajo las leyes fiscales mexicanas, tales como que ciertos inversionistas no estén sujetos al impuesto sobre la renta respecto del resultado fiscal neto que reciban como distribuciones (como sería el caso de las SIEFORES y de los fondos de pensiones y jubilaciones del extranjero inscritos como tales ante las autoridades fiscales mexicanas), y la exención del pago del impuesto sobre la renta para ciertos inversionistas como personas físicas residentes en México, entidades exentas del pago de impuestos en México como las SIEFORES, los fondos de pensiones y jubilaciones del extranjero inscritos como tales ante las autoridades fiscales mexicanas, así como los no residentes en México, con respecto a las operaciones en el mercado secundario con certificados emitidos por FIBRAS. Para este propósito, resultado fiscal neto significa la utilidad fiscal determinada conforme a las leyes fiscales federales mexicanas, para el ejercicio fiscal correspondiente, menos las pérdidas fiscales de ejercicios previos.

Características de una FIBRA

Las FIBRAS están reguladas en los artículos 223 y 224 de la LISR, y deben cumplir con lo siguiente:

- el objetivo principal de la FIBRA debe ser la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento o a la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos propósitos garantizado por los respectivos bienes inmuebles arrendados;

- por lo menos el 70% del patrimonio del fideicomiso de la FIBRA debe ser invertido en bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o el derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, o financiamientos otorgados para dichos propósitos garantizados por las respectivas propiedades arrendadas, y el resto del patrimonio del fideicomiso deberá ser invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el RNV;
- las propiedades construidas o adquiridas por la FIBRA deben estar destinadas al arrendamiento y no pueden ser vendidas en un plazo de cuatro años a partir de la fecha de terminación de la construcción o adquisición de las mismas, según corresponda;
- la FIBRA debe distribuir a los tenedores de sus CBFIs por lo menos una vez al año y, a más tardar el 15 de marzo de cada año, por lo menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio fiscal inmediato anterior, en el entendido, que durante cualquier ejercicio fiscal, si el resultado fiscal es mayor que las distribuciones realizadas en el mismo a los tenedores de CBFIs por la FIBRA durante el periodo de doce meses que finalice el 15 de marzo del ejercicio fiscal inmediato siguiente, la FIBRA estará obligada a pagar el impuesto sobre la renta aplicable a dicha diferencia a la tasa del 28%, en nombre propio y sin identificar a los titulares de los certificados, y dichos impuestos pagados por la FIBRA podrán acreditarse por los tenedores de certificados en la medida en que dichas distribuciones sean acumulables para los tenedores sin que esto genere una obligación de retención por parte de la FIBRA con respecto a dicha diferencia pagada; y
- El fiduciario de una FIBRA debe emitir certificados de participación que representen el patrimonio del fideicomiso, y dichos certificados deben ser (i) ofertados públicamente al público inversionista, o (ii) adquiridos por no menos de diez inversionistas no relacionados, ninguno de los cuales podrá en ningún momento, directa o indirectamente, ya sea de forma individual o conjuntamente con cualesquier partes relacionadas, poseer más del 20% de todos los CBFIs en circulación de la FIBRA.

En relación a lo anterior, hemos solicitado y obtenido una resolución administrativa de la autoridad fiscal a efecto de que, entre otras cosas (a) nuestra inversión en CBFIs emitidos por los Fideicomisos de Inversión constituyan bienes inmuebles o derechos derivados de los mismos según se contempla en los requisitos de inversión de la FIBRA; y (b) nuestros CBFIs cumplan con los requisitos de emisión de certificados de participación por parte del fiduciario de una FIBRA.

Otras Consideraciones Fiscales

En adición a lo anterior, los inversionistas que adquieran certificados emitidos por una FIBRA estarán sujetos a las consideraciones fiscales siguientes:

- Las personas físicas residentes en México y los no residentes en México que no tengan un establecimiento permanente en México estarán exentos del pago de impuesto sobre la renta por las ganancias derivadas de la venta de los certificados emitidos por la FIBRA siempre que la venta se realice a través de la BMV u otros “mercados reconocidos”, según dichos mercados se definen en las disposiciones fiscales aplicables; y
- Para efectos de las leyes fiscales mexicanas, el fiduciario de una FIBRA es el responsable del cálculo del resultado fiscal neto y los pagos de impuestos para cualquier ejercicio fiscal.

Nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión

Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación calificaremos como una FIBRA, para efectos del impuesto sobre la renta. Nuestros Activos Inmobiliarios serán mantenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión que califican como fideicomisos con ingresos pasivos para efectos del impuesto sobre la renta. Sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos, los fideicomisos de inversión que obtengan ingresos pasivos, según se definen en la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, efectivamente tienen tratamiento de fideicomisos no empresariales y vehículos transparentes para efectos fiscales. De conformidad con la regulación de FIBRAS, las FIBRAS están obligadas a distribuir, anualmente, por lo menos el 95% de su resultado fiscal a sus beneficiarios. En general, las distribuciones realizadas por una FIBRA están sujetas al impuesto sobre la renta a la tasa del 28%, el cual es remitido por la FIBRA o por los intermediarios financieros a través de los cuales se tienen los certificados, y es acreditable por sus beneficiarios; sin embargo, algunos beneficiarios, como las SIEFORES y ciertos fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros, que estén inscritos para tal efecto, no están sujetos a este impuesto y tienen derecho a recibir el resultado fiscal neto distribuido sin retención alguna.

Como se describe de manera específica más adelante en “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”, nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales adquirirán nuestro Portafolio Inicial por la adquisición de derechos fideicomisarios en los fideicomisos que mantendrán las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Inicial y que servirán como fideicomisos de garantía para beneficio de nuestros acreedores. Por consiguiente, tenemos la intención de que todos los ingresos derivados de nuestro Portafolio Inicial califiquen como ingresos pasivos para nuestros Fideicomisos de Inversión en los términos de la regla I.3.1.9. de la Miscelánea Fiscal para 2012. Según la regla I.3.1.9, un fideicomiso no será considerado como un fideicomiso empresarial y se desestimarán como una entidad sujeta a impuestos para efectos del impuesto sobre la renta, cuando los ingresos pasivos de dicho fideicomiso representen al menos el 90% de los ingresos brutos obtenidos por dicho fideicomiso en cualquier ejercicio fiscal. El término ingreso pasivo, a su vez, está definido para incluir, entre otros conceptos, los ingresos derivados del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles o en general de permitir el uso o goce temporal de bienes inmuebles en cualquier otra forma.

En la medida en que sigamos calificando como una FIBRA y en la medida que nuestros Fideicomisos de Inversión continúen siendo desestimados como un fideicomiso empresarial conforme a la Regla I.3.1.9, todos los resultados fiscales distribuidos por nosotros serán distribuidos directamente a los tenedores de nuestros CBFIs, mismos que estarán sujetos al impuesto sobre la renta en sus respectivas porciones del ingreso gravable derivado de nuestro Portafolio Inicial. Para obtener más información sobre el tratamiento fiscal aplicable a los tenedores de nuestros CBFIs, consulte el apartado “Régimen Fiscal e Impuestos – Ciertas Consideraciones Fiscales en México”.

Principales Beneficios de una Inversión en Nuestros CBFIs respecto a Otras Inversiones en México

Creemos que los principales beneficios de una inversión en nuestros CBFIs (en relación a otras inversiones en México) incluyen:

- la posibilidad de un alto rendimiento con respecto a otras inversiones debido a los requisitos de distribución;
- la posibilidad de apreciación del capital de nuestros CBFIs en proporción con los incrementos en el valor de las propiedades mantenidas por nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión;

- el acceso al mercado inmobiliario en México como una opción de inversión a través de un valor que puede negociarse fácilmente y que tiene un precio de mercado fácilmente identificable;
- una diversificación más amplia con respecto a la exposición geográfica, tipo de propiedad y el número de arrendatarios para los inversionistas que buscan invertir en el mercado inmobiliario en México o en general para la cartera de inversión de un inversionista;
- el potencial de nuestro fideicomiso de servir como vehículo para atraer inversión extranjera en México, y
- los beneficios fiscales para nuestros inversionistas (Vea "Impuestos - Consideraciones Fiscales en México").

ADMINISTRACIÓN

Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros y sus respectivos suplentes. Al menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico deberán ser designados como miembros independientes (como se define más adelante). Cualquiera de los tenedores de nuestros CBFIs que en lo individual o actuando conjuntamente como grupo, tengan el 10% o más de nuestros CBFIs, tendrán derecho a nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación de los que sean titulares. Dicho nombramiento deberá realizarse en una asamblea de tenedores, sin requerir la aprobación de los demás tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Administrador tendrá el derecho de nombrar al resto de los miembros (y a sus respectivos suplentes), sin requerir la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs. Dichos nombramientos también serán realizados en asamblea de tenedores, sin requerir la aprobación de los demás tenedores de nuestros CBFIs.

Los miembros de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes sólo podrán ser removidos por la persona que originalmente los nombró. Sin embargo, la asamblea de tenedores podrá remover a la totalidad de los miembros de nuestro Comité Técnico de manera simultánea. Los miembros de nuestro Comité Técnico que sean removidos no podrán ser vueltos a nombrar dentro de los doce meses siguientes a su remoción.

Miembros del Comité Técnico

A la fecha del presente prospecto, nuestro Comité Técnico estará integrado por ocho miembros designados por nuestro Administrador, con tres de dichos miembros siendo miembros independientes, tal como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Edad
Matthew Banks	Director Global de MIRA Real Estate	51
Nick O'Neil	Director de MIRA México	34
Jaime Lara	Director General de nuestro Fideicomiso	47
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias de nuestro Fideicomiso	53
Juan Monroy	Director de Adquisiciones de nuestro Fideicomiso	38
Dr. Álvaro de Garay*	Miembro Independiente	62
Juan Antonio Salazar*	Miembro Independiente	72
Luis Alberto Aziz*	Miembro Independiente	45

*Miembro Independiente

Información Biográfica

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar y el Sr. Aziz. La información biográfica del Sr. Banks y el Sr. O'Neil se establece en la sección “---Nuestro Administrador - Consejo de Administración de nuestro Administrador” y la información biográfica de los señores Lara, Gaul y Monroy, se establece en la sección “Nuestro Administrador --- Directores Ejecutivos de nuestro Administrador.”

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay es el Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de

Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Socio Director de BIE Consultores; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro de la Junta Editorial del periódico Capital de México. El Dr. de Garay también ha realizado trabajos de consultoría para Oracle de México y otras compañías internacionales.

El Dr. de Garay se especializa en economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y tiene un doctorado en Desarrollo Regional de la Universidad de Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es socio fundador de SAI Derecho & Economía. Sus áreas de especialización son competencia, fusiones y adquisiciones y arbitraje. Ha sido seleccionado por Chamber's como Mejor Abogado y por Who's Who Legal como uno de los mejores abogados en estas áreas en México. Formó parte del equipo de negociación del Gobierno de México a cargo de las negociaciones del TLCAN en los grupos de resolución de conflictos y de propiedad intelectual. El Sr. Aziz es miembro fundador de Centro de Arbitraje de México, Alkara (subastas electrónicas), y NAFTA Fund of Mexico (un fondo de capital privado). Ha participado en consejos de administración de varias empresas de Estados Unidos y México, incluyendo NAFTA Fund of Mexico L.P., Road 9 Inc., Regional Market Makers Inc., Grupo Editorial Armonia y Baskin Robbins México.

El Sr. Aziz recibió su título de abogado con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México. Obtuvo una Maestría en Derecho Internacional con honores de la Universidad de Georgetown y una Maestría en Derecho Comunitario de Collège d' Europe en Brujas, Bélgica. Como parte de su labor pro bono, es consejero de JUCONI (Junto con los Niños), una organización no lucrativa dedicada a brindar soluciones efectivas para los niños de la calle en México.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tendrá derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión,

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro patrimonio en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar cualquier operación con partes relacionadas (como se define en "Políticas Respecto a Ciertas Actividades--Operaciones con Partes Relacionadas"); en el entendido, que (i) sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto, y (ii) cualquier miembro del Comité Técnico con un conflicto de interés no tendrá derecho a votar dicho asunto.
- aprobar cualesquier inversiones que no cumplan con nuestras restricciones de inversión, en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar cualesquier cambios a nuestras restricciones de inversión, en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar modificaciones a nuestras restricciones de apalancamiento y cualquier incurrimento o asunción de deuda que no cumpla con nuestras restricciones de apalancamiento, en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes (como se define en "Políticas con Respecto a Ciertas Actividades - Valuadores Independientes") quienes realizarán el avalúo de nuestros activos, en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución del valuador de nuestros CBFIs;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de los estados financieros a los tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la política de distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra política de distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 223 de la LISR; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la asamblea de tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su

contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;

- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador; ;
- instruir a nuestro Fiduciario para que lleve a cabo la compra y cancelación de los CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador; y
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité Técnico nombrará a tres miembros independientes, que serán inicialmente el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz, para que integren nuestro Comité de Auditoría y Prácticas (mismo que contará en todo momento con tres miembros independientes). Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas es responsable, entre otras cosas, **de** (i) evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el auditor externo, celebrando al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro auditor externo; (ii) aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro auditor externo, en el entendido, que nuestro auditor externo inicial será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del fiduciario; (iii) revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación; (iv) recibir comentarios o quejas por parte de los tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas; (v) reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario; (vi) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas; (vii) investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable; (viii) expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas (como se define en “Políticas con Respecto a Ciertas Actividades - Operaciones con Partes Relacionadas”), incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y (ix) recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

Expertos Financieros

Tanto nuestro Comité Técnico como nuestro Comité de Auditoría y Prácticas cuentan con al menos un experto financiero.

Miembros Independientes

Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico podrán ser designados por nuestro Administrador o por los tenedores de nuestros CBFIs que tengan derecho designarlos de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, y cualquier miembro el Comité Técnico designado por los tenedores de nuestros CBFIs que califique como persona independiente (según dicho término se define más adelante), deberá ser designado como miembro independiente. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico designados por nuestro Administrador, además de calificar como una persona independiente, deberán cumplir con los requisitos de independencia establecidos en la Política de Administración de Fondos de Macquarie Group, como se describe más adelante.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, una persona es una “persona independiente” si cumple con los requisitos del Artículo 24, segundo párrafo, y del Artículo 26 de la LMV (como se describe más adelante); en el entendido, que la independencia se calificará respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o los Fideicomisos de Inversión. Las siguientes personas no cumplen con los requisitos de independencia establecidos por la LMV, con respecto al fideicomitente, nuestro Administrador y nuestros Fideicomisos de Inversión:

- (a) los directivos o empleados relevantes del Fiduciario, del fideicomitente, nuestro Administrador o los Fideicomisos de Inversión o de las entidades que formen el grupo empresarial o consorcio al que el fideicomitente, el administrador o los Fideicomisos de Inversión pertenezcan, así como sus comisarios. Dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de nombramiento;
- (b) cualquier persona física que tenga poder de mando o influencia significativa en una persona moral que sea parte del mismo grupo empresarial o consorcio (según dichos términos se definen en la sección “Políticas con Respecto a Ciertas Actividades - Operaciones con Partes Relacionadas”) del que el Fiduciario, el fideicomitente, nuestro Administrador o los Fideicomisos de Inversión sean parte;
- (c) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control (según dicho término se define en la sección “Políticas con Respecto a Ciertas Actividades - Operaciones con Partes Relacionadas”) del Fiduciario, del fideicomitente, nuestro Administrador o los Fideicomisos de Inversión;
- (d) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una persona moral que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante del Fiduciario, del fideicomitente, nuestro Administrador o los Fideicomisos de Inversión; un cliente, prestador de servicios o proveedor se considerará importante cuando las ventas del Fiduciario, del fideicomitente, el Administrador o los Fideicomisos de Inversión representen más del 10% de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha de nombramiento; en el entendido, que un deudor o acreedor se considerará importante, cuando el importe del crédito sea mayor al 15% de los activos del Fiduciario, del fideicomitente, el Administrador o el respectivo fideicomiso de inversión o de su respectiva contraparte; o
- (e) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) a (d) anteriores; o
- (f) cualquier persona que haya actuado como auditor externo del Fiduciario, del fideicomitente, el Administrador o los Fideicomisos de Inversión o como auditor externo de cualquier entidad que

forme parte del mismo grupo empresarial que el Fiduciario, el fideicomitente, el Administrador o los Fideicomisos de Inversión, durante los doce meses previos a la designación correspondiente.

Asimismo, los miembros independientes del Comité Técnico que sean designados por nuestro Administrador deberán cumplir con los requisitos de independencia establecidos en la Política de Administración de Fondos de Macquarie Group y, en consecuencia, cualquiera de dichas personas:

- (a) debe ser designado en calidad no ejecutiva y, por lo tanto, no debe ser director, funcionario o empleado de:
 - o cualquier entidad de Macquarie Group o nuestro Fideicomiso; o
 - o una compañía que posea más del 5% de los valores con derecho a voto de Macquarie Group Limited o nuestro Fideicomiso.
- (b) no debe ser un funcionario de, o estar asociado de otra manera directa o indirectamente con, una persona que posea más del 5% de los valores con derecho a voto de Macquarie Group Limited o nuestro Fideicomiso (distinta de nuestro Administrador);
- (c) dentro de los últimos tres años no debe haber sido:
 - o empleado en calidad ejecutiva por nuestro Administrador y/o nuestro Fideicomiso o por otra entidad de Macquarie Group; o
 - o un director de cualquiera de dichas entidades después de dejar de tener cualquiera de dichos empleos.
- (d) no debe ser, y en los últimos tres años no debe haber sido director o empleado de un asesor profesional relevante de nuestro Fideicomiso, Macquarie Group u otro fondo de Macquarie Group. Cualquier miembro independiente de nuestro Comité Técnico que sea, o en los últimos tres años haya sido director, consejero o empleado de un asesor profesional no debe participar en consideración alguna acerca de la posible designación de dicho despacho como asesor profesional de un fondo de Macquarie Group (incluyendo nuestro Fideicomiso) y no debe participar en la prestación de cualquier servicio por parte de ese despacho a nuestro Fideicomiso, otro fondo de Macquarie Group o Macquarie Group en general;
- (e) no debe ser un “proveedor material” o “cliente material” de nuestro Fideicomiso, Macquarie Group u otros fondos de Macquarie Group, o un funcionario de, o de cualquier otra forma relacionado directa o indirectamente con, un proveedor o cliente material;
- (f) no debe, excepto como miembro de nuestro Comité Técnico, tener relación contractual alguna con cualquier miembro de Macquarie Group que sea material para dicho director;
- (g) no debe estar en el consejo de administración (o cualquier órgano similar) de dos o más fondos de Macquarie Group; y
- (h) No debe tener cualquier otro interés o relación que pueda interferir con la capacidad del miembro independiente para actuar de conformidad con los mejores intereses de los inversionistas de nuestro Fideicomiso y de manera independiente de Macquarie Group.

Para dichos propósitos la materialidad se evalúa tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada miembro, las circunstancias de la relación relevante y cualesquier otras relaciones significativas con nuestro Fideicomiso o Macquarie Group.

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad de los Miembros de Nuestro Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone un deber de diligencia y un deber de lealtad a los miembros de nuestro Comité Técnico en referencia a la LMV y sus disposiciones aplicables a los miembros del consejo de las sociedades anónimas bursátiles.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en nuestros mejores intereses. A tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso a obtener la información necesaria de nuestro Administrador, los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar en nuestros mejores intereses.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el ejercicio de sus funciones y abstenerse de discutir o votar en los asuntos en los que el miembro de nuestro Comité Técnico respectivo tenga un conflicto de interés. Además, el deber de lealtad se viola si un tenedor de CBFIs, o grupo de tenedores de CBFIs, a sabiendas, es favorecido por un miembro de nuestro Comité Técnico o si, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un miembro de nuestro Comité Técnico se aprovecha de una oportunidad corporativa en detrimento nuestro. El deber de lealtad también se viola por (a) no revelar a nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestros auditores externos las irregularidades que un miembro de nuestro Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus funciones o (b) revelar la información que sea falsa o engañosa u omitir el registro de cualquier operación en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros.

Como una protección para los miembros de nuestro Comité Técnico, se puede evitar el incumplimiento de los deberes descritos anteriormente si el miembro en cuestión, actuando de buena fe, (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó decisiones basadas en información proporcionada por nuestro Administrador o terceros expertos, cuya capacidad y credibilidad no está sujeta a la duda razonable y (iii) seleccionó la alternativa más adecuada actuando de buena fe o si los efectos negativos de tal decisión no podrían haber sido previstos.

Convenios de Voto de nuestro Comité Técnico

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La firma de dichos convenios y sus términos deberán ser notificados al fiduciario dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de su celebración para que sean revelados por el fiduciario al público inversionista a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (“Emisnet”) de la BMV, así como en nuestro reporte anual.

Compensación de Nuestro Comité Técnico

Nuestro Administrador determinará el monto de la compensación que deberá pagarse a los miembros de nuestro Comité Técnico de manera generalizada. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá renunciar a su derecho a recibir una compensación por su actuación como miembros del Comité Técnico.

Nuestro Administrador

Somos administrados externamente por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Como una sociedad dentro de MIRA, nuestro Administrador podrá aprovechar los recursos globales de MIRA, además del equipo local de administración de nuestro Administrador, el cual tiene experiencia significativa en inversión inmobiliaria y administración en México.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador a la fecha del presente prospecto.

Nombre	Cargo	Edad
Jaime Lara	Director General	47
Peter Gaul	Director de Operaciones Inmobiliarias	53
Juan Monroy	Director de Adquisiciones	38
Eduardo Camarena	Director de Desarrollo de Negocios	34
Juan José Solórzano	Manager	31

Jaime Lara. El señor Lara empezó a trabajar en Macquarie en 2011, con un enfoque en identificación de oportunidades de inversión para adquisiciones inmobiliarias de propiedades industriales, oficinas y comerciales. Con 18 años de experiencia en inversión inmobiliaria y en operaciones de financiamiento, el Sr. Lara anteriormente fue socio administrador de una compañía de desarrollo residencial con un enfoque de inversión en la Ciudad de México, México. El señor Lara también fue director administrativo y co-director en Carlyle Latin America Real Estate Fund, y fue director regional en MetLife Real Estate Investments, con un enfoque en créditos e inversiones de capital en América Latina, y también fue director de GE Capital Real Estate, donde fue parte del equipo que estableció las operaciones de créditos e inversiones de capital de la compañía en México. El señor Lara también participo con JP Morgan en un programa de deuda estructurada y en la adquisición de deuda problemada (*distressed debt*) del Instituto para la Protección del Ahorro Bancario. El señor Lara está familiarizado con muchas de las propiedades que nuestros Fideicomisos de Inversión adquirirán para nuestro Portafolio Inicial, habiendo participado en su adquisición o financiamiento mientras trabajaba en GE Capital Real Estate. El señor Lara tiene una licenciatura en Ingeniería Industrial y en Sistemas y una maestría en Economía y Negocios del Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM).

Peter Gaul. El señor Gaul empezó a trabajar en Macquarie en 2012, con un enfoque en operaciones inmobiliarias, auditoría de propiedades y bienes inmuebles en general y finanzas de bienes inmuebles. El señor Gaul tiene 25 años de experiencia en bienes inmuebles y finanzas en bienes inmuebles, 14 de ellos en el mercado mexicano, más recientemente como dueño de Polygon Realty, un proveedor de servicios de desarrollo e inversión enfocados en los sectores inmobiliarios, industrial y comercial. El señor Gaul también es ex vicepresidente de Verde Realty, donde fue el responsable de las operaciones de adquisición, desarrollo y arrendamiento de la compañía en el noreste de México. También es ex vicepresidente de Corporate Properties of the Americas, en la que fundó el programa de adquisición de propiedades industriales de la compañía y ex director de GE Capital Real Estate Mexico, donde se encargó de las relaciones con los principales acreditantes de la compañía y donde más adelante originó las primeras inversiones de capital inmobiliario de la compañía en México. El señor Gaul está familiarizado con muchas de las propiedades que adquirirán nuestros Fideicomisos de Inversión para nuestro Portafolio Inicial, habiendo participado en su adquisición o administración en posiciones anteriores. Además, el Sr. Gaul ha participado en la adquisición de más de siete millones de pies cuadrados de bienes inmuebles y el desarrollo de más de 100 hectáreas de espacio industrial a lo largo de diversas ciudades en México. El señor Gaul tiene una licenciatura en Historia de la Universidad de Wesleyan y una maestría en Administración de Empresas de NYU Stern Business School.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 14 años de experiencia de inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue Director de Adquisiciones en Acadia Realty Trust, un REIT (*Real Estate Investment Trust o Fideicomiso de Inversión en Bienes inmuebles*) enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. El señor Monroy fue responsable de actividades de inversión, incluyendo el desarrollo de nuevas plataformas de inversión y originación, negociación, estructuración y ejecución de prospectos de inversión. Ha estado involucrado en operaciones inmobiliarias y corporativas de adquisición de participación con un valor de más de EU\$1,700 millones de Dólares (\$21,878.2 millones de Pesos). Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en Onex Investment Corp. En Onex Investment Corp y en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones e inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en Administración de Empresas, con especialización en Finanzas de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también fue profesor en el ITESM.

Eduardo Camarena. El señor Camarena comenzó a trabajar en Macquarie en el 2011 y cuenta 11 años de experiencia relevante en las áreas de banca de inversión, mercados de capitales y administración de empresas. Anteriormente, el señor Camarena desempeñó el cargo de director de banca de inversión en HSBC México y trabajó en la división de banca de inversión de Citigroup en Nueva York y en México. Durante su carrera en Citigroup y HSBC, el señor Camarena participó en un número importante de fusiones y adquisiciones y operaciones de mercados de capital para industrias tales como bienes raíces e infraestructura entre otros, llegando así a cerrar mas de EU\$7 mil millones de Dólares (\$90.1 mil millones de Pesos) en valor de transacción. El señor Camarena es Ingeniero Eléctrico, y Licenciado en Economía, ambas de Trinity University, y tiene una maestría en Administración de Empresas, con especialización en Finanzas y Contabilidad de Columbia Business School.

Juan José Solórzano. El señor Solórzano comenzó a trabajar en Macquarie en el 2012 y cuenta con 8 años de experiencia relevante en el sector financiero, principalmente en las áreas de asesoría financiera, banca de inversión y mercados de capital. Anteriormente, el señor Solórzano trabajó en el área de banca de inversión de Citigroup en Nueva York, cubriendo transacciones de fusiones y adquisiciones, deuda y capital en Latinoamérica. También formó parte de las áreas de banca corporativa y análisis de riesgo dentro de Grupo Financiero Inbursa. El señor Solórzano tiene una licenciatura en Negocios Internacionales de la Universidad Anáhuac y una maestría en Administración de Empresas de University of Chicago Booth School of Business.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador a la fecha del presente prospecto.

El consejo de administración del Administrador podrá estar formado por dos o más miembros que podrán o no suplentes, según lo determine la asamblea de accionistas del Administrador. Actualmente, el Consejo de Administración de nuestro Administrador se encuentra integrado por 4 miembros propietarios ya que no se designaron suplentes. La siguiente tabla indica los miembros:

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Edad
Martin Stanley	Director	Miembro	49

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Edad
Matthew Banks	Presidente y Director	Presidente	51
Michael Cook	Director	Miembro	53
Jonathan Davis	Director	Miembro	60
Nick O'Neil	Director	Miembro	34

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de MIRA. Se unió a Macquarie en julio del 2004 para colaborar en el establecimiento del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie, y para dirigir la adquisición y la administración de los activos de infraestructura de este y otros fondos. En este cargo, el Sr. Stanley ha supervisado las adquisiciones de Wales & West Utilities, Energy Power Resources y de sus compañías hermanas, Wightlink, Bristol Airport, Thames Water, APRR, National Car Parks, Airwave, National Grid Wireless (Arqiva), Techem, Condor Ferries, Brussels Airport, Copenhagen Airports, CRA y Thyssengas. También ha estado involucrado en la adquisición y en la administración continua de Decarred, Mareña Renovables y en un paquete de torres de telecomunicaciones adquirido de Telefónica. Antes de unirse a Macquarie, Martin Stanley fue director en TXU Europe Group, cuyo principal negocio eran los servicios de energía, incluyendo la generación, suministro y comercialización de electricidad y gas. Martin Stanley tiene más de veinte años de experiencia en el sector de servicios públicos, principalmente a través de su trabajo en Manweb, propietario de los activos regulados y titular de la licencia para la red de distribución de energía que abarca Merseyside, Cheshire y North Wales.

Matthew Banks. Matthew Banks es actualmente uno de los directores ejecutivos de Macquarie y es el Director Global de MIRA Real Estate, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios localizados en Australia, Sudáfrica, y Norte América. Matthew Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de MIRA y también es jefe del negocio Real Estate Capital dentro de MIRA, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia y Asia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro de Real Estate Group y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. El señor Banks también es director de la compañía de inversión de capital privado inmobiliaria asociada de MPGA, la cual es una plataforma líder de inversión inmobiliaria en Europa y Asia. Previamente, Matthew Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos y Australia de Lend Lease Corporation. Tiene una licenciatura en Arquitectura (con honores) de la Universidad de Melbourne.

Michael Cook. El señor Cook es director administrativo de alto nivel de MIRA, supervisa aumentos de capital, co-inversiones y relaciones con inversionistas para MIRA en Norte América, así como actividades de inversión y gestión de activos en varios sectores industriales dentro de MIRA. El señor Cook es parte del Comité Ejecutivo de las Américas de MIRA y es miembro del Comité de Administración de Macquarie Americas. El señor Cook tiene más de 25 años de experiencia trabajando en la industria bancaria y en la industria de la administración de inversiones, actualmente preside o participa en el comité técnico de siete de las compañías de Macquarie involucradas en la transportación, telecomunicaciones, residuos y los sectores de infraestructura social. El señor Cook se unió a Macquarie como director administrativo de alto nivel en 1999 con la adquisición de Bankers Trust Australia, donde ha trabajado como socio desde 1986. En Bankers Trust Australia, Michael Cook dirigió las prácticas de fusiones y adquisiciones y participó en el Comité de Administración para la región de Asia Pacífico. Durante la última década, las responsabilidades del señor Cook dentro de Macquarie han incluido la dirección conjunta de la práctica de fusiones y adquisiciones, es responsable de las inversiones principales y de las actividades globales de capital privado de la firma.

Jonathan Davis. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. A través de dicho cargo, el Sr. Davis ha obtenido amplia experiencia y múltiples relaciones con diversas compañías y con el sector público en México, incluyendo la obtención de fuentes de negocios y la evaluación de oportunidades de inversión. El señor Davis trabajó previamente en el Banco

Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la CNBV y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (donde también fungió como Director General de Crédito Público antes de ser Tesorero). El señor Davis también es miembro de los consejos de Banobras, Banco Wal-Mart y Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro.

Nick O' Neil. El señor O'Neil está al mando de MIRA México. Él es director general de Macquarie Mexican Infrastructure Fund, primer fondo en América Latina de Macquarie que inició en 2009. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo recaudación de fondos para infraestructura, estructuración, administración de fondos y de inversiones, y administración de activos. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de MIRA, incluyendo todas las compañías del portafolio en México, y es parte del consejo del socio general de Macquarie Crop Partners. Antes de mudarse a México en enero del 2009, el Sr. O'Neil fue miembro del equipo de administración de un gran número de fondos administrados por MIRA. El señor O'Neil ha estado con Macquarie desde el año 2007 y recibió su licenciatura en Artes y licenciatura en Derecho por la Universidad Bond.

Ninguno de los consejeros y directivos del Administrador y Fideicomitente tienen una participación accionaria en el Administrador y Fideicomitente.

Los consejeros del Consejo de Administración se designan por la asamblea general ordinaria de accionistas. Así mismo, los accionistas que representen un 25% del capital social de la Sociedad tendrán derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración. La siguiente es una lista que describe las facultades y poderes con los que cuenta el consejo de administración del Administrador:

a) Poder general para pleitos y cobranzas. En términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal ("CCDF"), y sus correlativos del Código Civil de cada una de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo las facultades especiales a que se refieren los Artículos 2582 y 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todos los estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal ("CCF").

El consejo de administración estará, por consiguiente, facultado, en forma enunciativa más no limitativa, para: (i) exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de la Sociedad; intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive del juicio de amparo en términos del Artículo 14 de la Ley de Amparo; (ii) transigir; comprometer en árbitros; (iii) absolver y articular posiciones; hacer cesión de bienes; (iv) recusar jueces; recibir pagos; (v) y ejecutar todos los actos expresamente determinados por la ley, entre los que se incluyen representar a la Sociedad ante autoridades judiciales y administrativas, penales, civiles o de otra índole, con la facultad de presentar denuncias y querellas penales, otorgar perdones, así como constituirse en parte ofendida o coadyuvante con el Ministerio Público en los procedimientos de orden penal.

b) Poder general para actos de administración. Conforme al segundo párrafo del Artículo 2554 del CCDF y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todos los estados de la República Mexicana y del CCF.

c) Poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración en materia laboral, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en términos del primer y segundo párrafos de los Artículos 2554 y 2587 del CCDF y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todos los estados de la República Mexicana y del CCF, para que represente a la poderdante ante trabajadores, ya sea individual o colectivamente, y ante los

sindicatos que correspondan, y, en general, para que represente a la poderdante en los conflictos laborales y lleve a cabo todos los actos administrativos de la poderdante en materia laboral y la represente ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, tanto locales como federales, y demás autoridades del trabajo enumeradas en el Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que comparezca a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas, y en todas y cada una de las instancias, actos y diligencias de los procedimientos laborales, quedando facultado además para celebrar convenios y transacciones, proponer arreglos conciliatorios, celebrar, negociar y suscribir convenios de liquidación, actuar como representante con calidad de administrador respecto de toda clase de juicios y de procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad, y formalizar y rescindir contratos de trabajo, en la inteligencia de que todas estas facultades se otorgan de manera enunciativa y no limitativa; en consecuencia, tendrá la representación patronal para efectos de los Artículos 11, 46 y 47 de la Ley Federal del Trabajo ("LFT") y también la representación legal de la poderdante, para efectos de acreditar la personalidad y capacidad en juicio o fuera de él en términos de los Artículos 692 y 693 de la LFT, podrá comparecer para articular y absolver posiciones, en términos de los artículos 786 y 787 de la LFT, con facultad para oír y recibir notificaciones, comparecer con toda la representación a la audiencia a que se refiere el Artículo 873 de la LFT, en términos de los artículos 875, 876, 877, 878, 879, 880 y demás artículos aplicables de la LFT.

d) Poder general para actos de dominio, en términos del tercer párrafo del Artículo 2554 del CCDF y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todos los estados de la República Mexicana y del CCF.

e) Poder para otorgar, emitir, suscribir, avalar, endosar y en cualquier otra forma negociar toda clase de títulos de crédito en nombre de la Sociedad, en términos del Artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para designar a las personas facultadas para realizar dichos actos.

f) Poder para abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, realizar depósitos y girar contra ellas, así como autorizar y designar personas que giren en contra de las mismas.

g) Facultad para convocar a asambleas de accionistas en todos los casos previstos por estos estatutos o cuando lo considere conveniente, así como para fijar el lugar, la fecha y hora en que tales asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones.

h) Facultad para formular reglamentos interiores de trabajo.

i) Poder para establecer agencias, sucursales, oficinas, y cualesquier otras instalaciones de la Sociedad, en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero.

j) Poder para otorgar y revocar poderes, reservándose siempre el ejercicio de sus facultades, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 149 y 150 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

k) Poder para designar apoderados que asistan a las asambleas de socios o accionistas o reuniones de órganos similares de las sociedades u otras personas morales en las que la Sociedad participe como socio, accionista o de otra forma, así como para determinar el sentido en que la Sociedad deberá votar en dichas asambleas o reuniones.

l) Poder para establecer los comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad, fijando las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, el número de miembros que los integren y la forma de designar sus miembros, así como las reglas que rijan su funcionamiento, en el concepto que dichos comités o comisiones no tendrán facultades

que conforme a la ley o estos estatutos sociales correspondan en forma exclusiva a la asamblea de accionistas o al consejo de administración.

m) Poder para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos estatutos sociales o que sean consecuencia de éstos.

Asimismo, los consejeros fueron designados el 31 de julio de 2012 y su nombramiento se encuentra en escritura pública número 158,683 de fecha 31 de julio de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico 477795-1 el día 7 de agosto de 2012. El periodo por el cual fueron electos los consejeros actuales es indefinido ya que dichas personas durarán en su cargo hasta que sus sucesores hayan sido debidamente designados y hayan asumido sus funciones. Cabe señalar que los consejeros podrán asimismo ser removidos de sus cargos en cualquier tiempo por los accionistas. Los accionistas del Administrador son Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. y Macquarie Holdings (México) S.A. de C.V. Asimismo, a la fecha, el Administrador no celebró operaciones con empresas que sean accionistas que detenten dicho porcentaje en nuestro Fideicomitente y Administrador.

El Consejo de Administración de nuestro Administrador es el grupo que ejerce influencia significativa y control sobre el Administrador.

Control del Fideicomitente y Administrador.

Los accionistas de nuestro Fideicomitente y Administrador son Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. y Macquarie Holdings (México) S.A. de C.V. Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. detenta el 99% del capital social de nuestro Fideicomitente y Administrador y Macquarie Holdings (México) S.A. de C.V. el 1%, por lo que el control de nuestro Fideicomitente y Administrador lo detenta Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. Los accionistas de nuestro Fideicomitente y Administrador son a su vez controlados por Macquarie Group Limited. Al 17 de abril de 2012, no existen accionistas beneficiarios de Macquarie Group Limited que detenten el 10% o más de las acciones de Macquarie Group Limited, o que ejerzan, en lo individual o en grupo, control o influencia significativa respecto de Macquarie Group Limited.

Reestructuras Societarias

No tenemos conocimiento de que, a la fecha del presente Prospecto, nuestro Administrador o sus afiliadas se encuentren en pláticas para realizar una reestructura societaria relevante.

Operaciones con Personas Relacionada y Conflictos de Interés

A la fecha del presente Prospecto, nuestro Fideicomitente y Administrador no ha celebrado operaciones con personas relacionadas del Fideicomitente y Administrador u operaciones que representen un conflicto de interés. Asimismo, a la fecha del presente Prospecto, nuestro Fideicomitente y Administrador no ha celebrado operaciones o créditos relevantes con personas relacionadas a éste, ni ha celebrado operaciones con empresas sobre las cuales nuestro Fideicomitente y Administrador detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, o bien que sean accionistas que detenten dicho porcentaje en nuestro Fideicomitente y Administrador.

Liquidez y Recursos de Capital

A la fecha del presente Prospecto, nuestro Fideicomitente y Administrador no tiene deuda.

Estatutos Sociales y Otros Convenios

Nuestro Administrador es una sociedad anónima de capital variable, cuyo objeto social principal es: a) administrar, asesorar, gestionar y operar fondos de inversión de capital privado creados mediante fideicomisos, u otro tipo de figuras legales, principalmente enfocándose en la administración de las inversiones que estos realicen, así como también atender los demás asuntos propios de dichos fondos en términos de ley, b) adquirir, suscribir, comprar, permutar, disponer, enajenar, transmitir, ceder, gravar o, en general, negociar con todo tipo de acciones, partes sociales o participaciones en otras sociedades civiles o mercantiles, o adquirir acciones, partes sociales o participaciones en cualesquier entidades previamente constituidas, así como disponer, enajenar, transmitir, ceder, gravar o, en general, negociar en cualquier forma tales acciones, partes sociales o participaciones, c) prestar, recibir y contratar toda clase de servicios, ya sea en México o en el extranjero, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, todo tipo de servicios profesionales, servicios administrativos, contables, técnicos, comerciales, de publicidad, de recursos humanos, financieros, operativos, gerenciales, de mercadeo, de consultoría y asesoría, sin que se comprenda la prestación de servicios legales, d) representar a personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, tanto en México como en el extranjero, que tengan relación directa con las actividades de la sociedad y actuar como representante, agente o comisionista de las mismas bajo cualquier título legal, e) prestar, recibir y contratar todos aquellos servicios de personal para realizar todas las gestiones relacionadas con las actividades propias o las requeridas por otras sociedades o entidades mexicanas o extranjeras, incluyendo, pero sin limitar, la celebración de todos los contratos que sean necesarios para la designación y contratación de personal tanto en México como en el extranjero, f) adquirir, comprar, enajenar, vender, permutar, dar o tomar en arrendamiento o comodato, poseer, operar, administrar, explotar, disponer, comercializar, y negociar en cualquier forma, por cuenta propia o de terceros, con toda clase de bienes muebles, incluyendo sin limitar equipos, maquinaria, instrumentos, insumos y materias primas, que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo su objeto social, en México o en el extranjero, g) importar y exportar toda clase de bienes, así como prestar recibir y contratar todo tipo de servicios relacionados con el comercio exterior, en México o en el extranjero, en términos de la legislación aplicable, h) adquirir, comprar, enajenar, vender, permutar, dar o tomar en arrendamiento o comodato, poseer, operar, administrar, explotar, disponer, comercializar, y negociar en cualquier forma, por cuenta propia o de terceros, con toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar fábricas, almacenes, bodegas, oficinas y demás instalaciones, que sean necesarias o convenientes para llevar a cabo su objeto social, en México o en el extranjero, de conformidad con lo establecido por la Ley de Inversión Extranjera y demás leyes y reglamentos aplicables, i) abrir, manejar y cerrar cuentas bancarias y de inversión y cualesquier otras cuentas de la sociedad, j) obtener o conceder toda clase de préstamos o créditos con o sin garantía específica; emitir, girar, aceptar, endosar o avalar pagarés, cheques, letras de cambio, obligaciones y toda clase de títulos de créditos; emitir todo tipo de instrumentos de deuda, así como otorgar fianzas y garantías de cualquier clase respecto de obligaciones a cargo de la sociedad o de terceros, actuando además como obligado solidario, k) promover, solicitar y obtener toda clase de permisos y autorizaciones ante las Secretarías de Estado, así como ante toda clase de autoridades y dependencias gubernamentales, ya sean federales, estatales y municipales, en relación con el objeto de la sociedad, l) solicitar, adquirir, registrar, obtener, transmitir, ceder u otorgar licencias de patentes, certificados de invención, marcas, nombres comerciales, secretos industriales, derechos de autor, así como licencias y concesiones de todo tipo, ya sea en la México o en el extranjero, m) celebrar, suscribir, transmitir, ceder u operar todos los actos, contratos y convenios, incluyendo sin limitar cualesquier contratos de fideicomiso, que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto de la sociedad, dentro de México o en el extranjero, y n) en general, realizar todos los actos y operaciones conexos, accesorios o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

El capital social de nuestro Administrador es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es la cantidad de \$50 mil Pesos, representado por 50 mil acciones ordinarias y nominativas de la Serie "I" con valor nominal de \$1.00 Peso cada una. La parte variable del capital social

será ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Serie "II" con valor nominal de \$1.00 Peso cada una.

La administración de nuestro Administrador esta a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, en cuyo caso éste estará conformado por dos o más miembros, quienes podrán o no tener suplentes, según lo determine la asamblea de accionistas.

El administrador único o los miembros propietarios y suplentes del consejo de administración (según sea el caso) podrán o no ser accionistas de la sociedad y serán designados por la asamblea de accionistas; duraran en su cargo hasta que sucesores hayan sido debidamente designados y hayan asumido sus funciones; podrán asimismo ser removidos de sus cargos en cualquier tiempo por los accionistas. El administrador único o los miembros propietarios y suplentes del consejo de administración (según sea el caso) podrán ser reelegidos.

Los accionistas que representen un 25% (veinticinco por ciento) del capital social de la sociedad tendrán derecho a designar a un miembro del consejo de administración de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los accionistas que ejerciten el derecho de voto para la designación de un miembro del consejo de administración en estos términos no podrán participar en la votación para la designación de los demás miembros de dicho consejo.

El consejo de administración contará con los poderes y facultades suficientes para administrar y dirigir los negocios, así como para disponer de los activos de la sociedad, sin limitación alguna.

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de nuestro Administrador y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas. Las asambleas de accionistas serán ordinarias, extraordinarias o especiales.

Las asambleas de accionistas podrán celebrarse en cualquier tiempo. Las asambleas ordinarias de accionistas deberán celebrarse por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social de la sociedad. Se celebrarán en el domicilio de nuestro Administrador. La convocatoria para las asambleas deberá realizarse por el administrador único o el consejo de administración o por los comisarios o en su caso a solicitud de los accionistas de conformidad con los artículos 168, 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, y cualquier siempre y cuando los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto en dichas asambleas estén presentes o representados en el momento de la votación.

El administrador único o el presidente del consejo de administración (según sea el caso) asistido por el secretario de la sociedad o de dicho consejo, presidirá las asambleas de accionistas.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la asamblea.

Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos tres cuartas partes del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de las acciones que representen cuando menos la mitad del capital social.

Las asambleas de accionistas serán presididas por el presidente del consejo de administración o por el administrador único (según sea el caso) y se celebrarán en el domicilio de la sociedad. Solamente aquellas personas físicas o morales registradas en el libro de registro de acciones serán reconocidas como propietarios de las acciones representativas del capital social de sociedad.

Las asambleas ordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre asuntos contenidos en los artículos 180 y 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; aumentos o reducciones de la parte variable del capital social, y cualesquier otros asuntos incluidos en el orden del día para dicha asamblea que de acuerdo con la ley o estos estatutos sociales no estén expresamente reservadas a una asamblea extraordinaria especial o de accionistas.

Las asambleas extraordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre cualquiera de los asuntos contenidos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Si en una asamblea general, ordinaria o extraordinaria, están reunidos o representados todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una asamblea general de accionistas siempre que se cumplan los términos y condiciones indicados en el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea general anual ordinaria de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social.

Excepto por las acciones de voto limitado que pueda emitir la sociedad, cada acción otorgará el derecho a emitir un voto en cualquier asamblea general, ordinaria o extraordinaria, de accionistas, o en cualquier asamblea especial de accionistas celebrada por los tenedores de las acciones de la misma categoría.

Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de accionistas, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Contrato de Administración

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

Discreción en relación con Inversiones

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de desinversión en nuestro nombre, según esté permitido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico o los tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, represente 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro patrimonio, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. Cualquier adquisición o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con

independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, de represente el 20% o más del valor de nuestro patrimonio, deberá ser aprobada por los tenedores de nuestros CBFIs. Cualesquier operaciones con, o con partes relacionadas de, nuestro fideicomitente o nuestro Administrador, incluyendo, inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras operaciones con alguna parte relacionada, están sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, según se describe en “Políticas Respecto a Ciertas Actividades - Operaciones con Partes Relacionadas”.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece nuestras restricciones de inversión y nuestras restricciones de apalancamiento, mismas a las que nuestro Administrador deberá adherirse cuando tome decisiones financieras y de inversión. Cualquier cambio material a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras restricciones de inversión, así como cualquier contratación o asunción de deuda fuera de los límites establecidos en nuestras restricciones de apalancamiento, deberán ser aprobados por nuestro Comité Técnico, en una sesión en la que se abstengan de votar los miembros no independientes. Véase “Políticas Respecto a Ciertas Actividades”

Asignación de Inversiones

El Contrato de Administración establece que, salvo que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario (con el voto exclusivo de los miembros independientes), tendremos preferencia sobre otros fondos administrados por MIRA respecto de las oportunidades de inversión originadas por MIRA que estén dentro de nuestros objetivos de inversión y cumplan con nuestro objetivo de inversión. Sin embargo, ninguna de las demás entidades dentro de Macquarie Group o cualquiera de sus respectivas afiliadas tendrán la obligación de ofrecernos o de compartir con nosotros cualesquier oportunidades de inversión, y no tendremos ninguna prioridad con respecto a oportunidades de inversión originadas por esas entidades. Véase “Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con Nuestra Estructura Organizacional, Nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades - Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.”

Inversión de nuestro Administrador o sus Afiliadas en nuestros CBFIs

El Administrador tiene la obligación de invertir y mantener, junto con sus afiliadas, durante el tiempo que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, una cantidad de CBFIs igual al 5% de los CBFIs en circulación emitidos en la Oferta Global (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto de inversión máximo del equivalente en Pesos a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración, así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto.

Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y de Bono de Fundador

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de una Comisión de Administración Base, comisión por desempeño y Bono de Fundador, como se describe a continuación.

Comisión de Administración Base

Pagaremos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses, con el primer pago hecho cuando se consume la Oferta Global. Nuestra capitalización de mercado se calculará como el producto de:

- (i) el precio de cierre promedio por CBFIs durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y
- (ii) el número total de nuestros CBFIs en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

El primer pago de Comisión de Administración Base se hará en la fecha de liquidación de la Oferta Global, misma que será pagada por adelantado a los servicios de nuestro Administrador durante el periodo entre la fecha de consumación de la Oferta global y el 30 de marzo de 2013. Excepto por la primera y la última fecha de cálculo, 31 de marzo y 30 de septiembre serán las fechas de cálculo para la Comisión de Administración Base. Para efectos de calcular la Comisión de Administración Base en fecha de conclusión de la Oferta Global, nuestra capitalización de mercado será calculada como el monto de los recursos de la emisión agregados (incluyendo cualquier ejercicio de la opción de sobreasignación). Para efectos de calcular la Comisión de Administración Base en cualquier fecha posterior, la capitalización de mercado será igual al resultado de multiplicar (a) el precio de cierre promedio por CBFIs durante los últimos 60 días de negociación hasta e incluyendo la fecha en que se realice el cálculo, por (b) el número total de CBFIs en circulación en ese momento. Nuestro Administrador no estará obligado a reinvertir su Comisión de Administración Base Neta en nuestros CBFIs, pero podrá hacerlo cuando así lo apruebe la asamblea ordinaria de tenedores.

Comisión por Desempeño

Pagaremos a nuestro Administrador una comisión por desempeño, pagadera cada dos años y calculada con base en lo siguiente:

- (A) (i) nuestra capitalización de mercado (según se define previamente), más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);
- (B) multiplicado por 10.0%
- (C) menos cualesquier comisiones por desempeño pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de la Oferta Global, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, y sujeto a la aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFIs emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFIs (sujeto a la aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores) por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño Netas que reciban a partir de dichos primeros diez años, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo y por escrito de la asamblea

ordinara de tenedores. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

Bono de Fundador

Pagaremos al Administrador o una o más de sus afiliadas un Bono de Fundador, pagadero al cierre de nuestras operaciones de formación, igual al 1.5% del precio agregado de adquisición del Portafolio Inicial (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias o cantidades contingentes, ya sea que se hayan pagado o no) más otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con las adquisiciones, aplicable solo a la adquisición de nuestro Portafolio Inicial y no a adquisiciones subsecuentes. Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, debe de adquirir CBFIs, como parte de la Oferta Global, por una cantidad equivalente al Bono de Fundador Neto, inversión que deberá mantener por un periodo mínimo de tres años siguientes a la consumación de la Oferta Global.

Ejemplo Ilustrativo del Pago de Comisiones y Bono de Fundador¹

Comisión de Administración Base

- Fecha de Cálculo - Abril 1
- Periodo de la Comisión- Abril 1 hasta Septiembre 30 (183 días)
- Precio de Cierre Promedio para los 60 días de cotización hasta la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base (Pesos) - \$5.87
- Número de CBFIs a la Fecha de Cálculo (millones) - 1,000
- Capitalización de Mercado (millones de Pesos) - \$5,870
- Tipo de Cambio a la Fecha de Cálculo - 12.67
- Capitalización de Mercado (millones de Dólares) - \$463
- Comisión del 1.00% sobre la Capitalización de Mercado

Comisión de Administración (millones de Pesos) = $\$5,870 \times 183 / 365 \times 1.00\% = \29.4

Comisión por Desempeño

Asume el cálculo para la Comisión de Desempeño para el 4º aniversario desde la fecha de emisión (i.e. el segundo cálculo de la Comisión de Desempeño):

- Tasa de Inflación Anual Acumulada - 3.43% (implícito tanto para los 4 años desde la fecha de emisión y del periodo de distribuciones previas y la última Comisión de Desempeño pagada)
- Tasa Real (5% ajustada por inflación) - 8.43%
- Precio de Cierre Promedio para los 60 días de cotización hasta la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base (Pesos) - \$5.87
- Número de CBFIs a la Fecha de Cálculo (millones) - 1,000
- Capitalización de Mercado (millones de Pesos) - \$5,870
- Distribuciones previas a tenedores de CBFIs (asume tres distribuciones en cada aniversario de la fecha de emisión de \$400 cada distribución) - \$1200
- Distribuciones ajustadas al 8.43% (5% real) - \$1,414
- Precio de Emisión Agregado - \$4,500 (asume únicamente la emisión inicial)
- Precio ajustado al 8.43% (5% real) - \$6,220

¹ Los montos utilizados en el presente ejemplo son únicamente para fines ilustrativos y no reflejan montos reales de la operación.

- Monto agregado de Comisiones de Desempeño Pagadas al Administrador - \$50 (pagada el segundo aniversario desde la fecha de emisión)

Comisión por Desempeño (millones de Pesos) = $((\$5,870 + \$1,414 - \$6,220) \times 10.0\%) - \$50 = \$56.4$

Bono de Fundador

- Monto del Bono - 1.50%
- Precio de Adquisición Agregado - \$1,500

Bono de Fundador (millones de Pesos) = \$22.5

Ejemplo Ilustrativo del Cálculo de la Capitalización de Mercado del Fideicomiso

- Precio de Cierre Promedio para los 60 días de cotización hasta la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base (Pesos) - \$5.87
- Número de CBFIs a la Fecha de Cálculo (millones) - 1,000

Capitalización de Mercado = $(5.87 \times 1,000) - \$5,870$

Comisiones en caso de Renuncia y Remoción sin Causa

Si nuestro Administrador renuncia en virtud de que el registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV son cancelados de conformidad con lo establecido en nuestro Contrato de Administración, o bien si nuestro Administrador es removido sin causa por nuestra asamblea de tenedores, entonces (i) nuestro Administrador tendrá derecho a percibir todas las Comisiones de Administración Base y las Comisiones por Desempeño devengadas hasta e incluyendo la fecha efectiva de renuncia o remoción, según sea el caso, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles, y (ii) por un periodo de 10 años a partir de la fecha efectiva de dicha renuncia o remoción (según sea el caso)(o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador que haya renunciado o que haya sido removido actuará como nuestro asesor respecto de ciertos asuntos materiales especificados en nuestro Contrato de Administración, sin discreción de inversión u operacional con respecto a nuestro Fideicomiso. En dicho caso, nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha efectiva de dicha renuncia o remoción y durante el tiempo en el que el Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño tomadas en su conjunto y, si nuestro Fideicomiso termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, el Administrador, en su carácter de asesor, también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron enajenadas a su valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso, y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Ejemplo Numérico de la Comisión por Renuncia o Remoción del Administrador:

Año 1: Comisión de Administración Base - 10; Comisión por Desempeño - 0
 Año 2: Comisión de Administración Base - 11; Comisión por Desempeño - 1
 Año 3: Comisión de Administración Base - 12; Comisión por Desempeño - 0
 Año 4: Comisión de Administración Base - 13; Comisión por Desempeño - 2
 Año 5: Comisión de Administración Base - 14; Comisión por Desempeño - 0
 Año 6: Comisión de Administración Base - 15; Comisión por Desempeño - 3

Año 7: Comisión de Administración Base - 16; Comisión por Desempeño - 0
Año 8: Comisión de Administración Base - 17; Comisión por Desempeño - 4
Año 9: Comisión de Administración Base - 18; Comisión por Desempeño - 0
Año 10: Comisión de Administración Base - 19; Comisión por Desempeño - 5

Comisión por remoción del administrador $(10+11+12+13+14+15+16+17+18+19) + (0+1+0+2+0+3+0+4+0+5) = \160

Gastos del Fideicomiso y Gastos del Administrador

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece los gastos que pagaremos nosotros (nuestros gastos del fideicomiso) y los gastos que serán pagados por nuestro Administrador (gastos del Administrador). Nosotros pagaremos todos los gastos del fideicomiso utilizando fondos disponibles o a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, según lo determine nuestro Administrador, y todos los gastos del Administrador serán pagados por el Administrador. Rembolsaremos a nuestro Administrador por cualesquier gastos del fideicomiso pagados o incurridos por nuestro Administrador en relación con los servicios proporcionados a nosotros bajo nuestro Contrato de Administración.

Los gastos del fideicomiso incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- Los honorarios de nuestro Administrador;
- Los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), inversiones consumadas y no consumadas, endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, letras de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, participación y disposición de los mismos (incluyendo cualquier disolución de reserva o comisión de terminación y otros honorarios similares pagaderos a nosotros, depósitos no rembolsados, obligaciones y otros honorarios), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona;
- primas de seguros por responsabilidades a terceras personas en relación con nuestras inversiones y otras actividades, incluyendo pagos por indemnización pagaderos a terceras personas;
- servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, registro, y de cotización, gastos de auditoría y contables, (incluyendo gastos relacionados con la operación de las cuentas del fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de nuestros estados financieros, devoluciones de impuestos y nuestra representación o la de los tenedores de nuestros CBFIs en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos;
- gastos bancarios y de consultoría;
- gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales;
- cualesquier gastos de inversión, incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con la organización de nuestros Fideicomisos de Inversión;
- gastos y honorarios del fiduciario, nuestro Comité Técnico, y nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, nuestros valuadores independientes, el representante común, nuestros auditores externos, así como cualesquier pagos de honorarios u otros costos necesarios conforme a la ley

aplicable para mantener registrados los CBFIs en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval;

- impuestos y otros cargos gubernamentales, cuotas y derechos pagaderos por nosotros;
- daños sufridos por nuestro Administrador o sus accionistas, funcionarios, directores, empleados y agentes, como resultado de reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, pérdidas, procedimientos, acciones, ya sean judiciales o administrativas, de investigación o de alguna otra índole, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, líquidos o no, relacionados con, o que surjan de nuestras actividades de inversión u otras actividades relacionadas con nuestro Fideicomiso, a menos que dichos daños hayan surgido principalmente por fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte o de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo (excepto con respecto a los miembros del Comité de Auditoría y Comité de Prácticas o del Comité Técnico en cuyo caso dichos daños no serán cubiertos si surgieron principalmente por fraude, dolo o mala fe por parte de dicho miembro actuando en dicha capacidad) ;
- costos derivados de reunir y reportar a los tenedores de nuestros CBFIs, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual;
- gastos de cobertura y comisiones y gastos de corretaje;
- la remuneración pagadera a los miembros independientes del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso; y
- costos de nuestra disolución y liquidación, incluyendo el pago de honorarios de cualquier liquidador.

Los gastos del Fideicomiso también incluyen todos los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de una emisión de CBFIs, incluyendo sin limitación; (a) honorarios del representante común y del fiduciario en relación con una emisión; (b) el pago de derechos para el registro y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente; (c) cualesquier pagos a Indeval para el depósito del título que representa los CBFIs (d) los honorarios de nuestros auditores externos, valuadores independientes (según se define en “Políticas Respecto a Ciertas Actividades - Valuadores Independientes”); (e) los honorarios nuestros auditores externos, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la emisión; (f) los honorarios y gastos pagaderos a cualesquier agentes colocadores bajo el contrato de colocación relacionados con una emisión (incluyendo gastos legales); (g) los gastos de desembolso directo en los que incurra nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, como fideicomitente, en relación con una emisión incluyendo, pero no limitado a, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la emisión y costos y gastos de viaje y de impresión; (h) gastos relacionados con la mercadotecnia de la oferta con respecto a una emisión; y (i) cualquier cantidad de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Los gastos de nuestro Administrador consisten en:

- los costos y gastos en que incurra nuestro Administrador por concepto de sus gastos operativos generales, incluyendo los salarios del personal de nuestro Administrador,
- el pago de renta y otros gastos incurridos para mantener el lugar de trabajo de nuestro Administrador; y

- costos incurridos por nuestro Administrador en relación con la administración de sus propios asuntos corporativos.

Dedicación de Tiempo por parte del Administrador

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe procurar que su equipo de administración (según se define más adelante) nos dedique una porción significativa de su tiempo de trabajo. Sin embargo, dicho equipo de administración tiene permitido (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de Macquarie Group y a otros vehículos o inversiones gestionados por Macquarie Group; (ii) participar en el consejo de administración de compañías públicas y privadas (siempre y cuando dicha función haya sido aprobada por Macquarie Group, en la medida que lo requieran las políticas internas de Macquarie Group) y cobrar honorarios por dichas actividades a cuenta propia; (iii) participar en aquellas actividades cívicas, profesionales, industriales y de caridad de su elección; y (iv) llevar a cabo y gestionar sus actividades personales y familiares de inversión. Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, Macquarie Group, y el personal de nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas tienen permitido participar de forma independiente, o con otros, en otras inversiones o proyectos empresariales de cualquier tipo.

Asesores

Nuestro Administrador tiene permitido contratar uno o más asesores en relación con cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración de conformidad con el Contrato de Administración (incluyendo, sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico, cualquier entidad de Macquarie Group), pero no podrá delegarle a sus asesores ninguna de sus obligaciones o facultades de administración para instruir al fiduciario.

Término, Remoción del Administrador, Honorarios por Asesoría.

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones de nuestro Administrador terminarán al momento de (i) terminación de nuestro Fideicomiso; (ii) cuando nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones a terceros según esté permitido bajo el Contrato de Administración; (iii) la renuncia de nuestro Administrador; o (iv) la remoción de nuestro Administrador. Una vez concluidas sus obligaciones, los deberes de nuestro Administrador removido serán llevados a cabo por nuestro Comité Técnico hasta que un administrador sustituto sea nombrado por los tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier administrador sustituto que sea nombrado deberá ser un administrador calificado a juicio de la asamblea extraordinaria de tenedores de nuestros CBFIs que lo designe. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si así lo aprueban los tenedores de nuestros CBFIs, o a alguna afiliada de nuestro Administrador sin requerir el consentimiento de los tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que se vuelva ilegal para nuestro Administrador actuar como nuestro Administrador o el registro de nuestros CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o el listado de los mismos en la BMV (o cualquier mercado que la suceda) sean cancelados, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito a nuestro Fiduciario, renunciar a su nombramiento como nuestro Administrador. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación a nuestro Fiduciario con al menos seis meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como administrador, pero la fecha efectiva para dicha renuncia, no podrá establecerse antes del quinto aniversario de la fecha de liquidación de nuestros CBFIs.

Si nuestro Administrador renuncia, entonces, en la fecha efectiva de renuncia, (i) el Administrador dejará de ser el administrador de nuestro Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier inversión o gasto del fideicomiso, realizada en o a

partir de dicha fecha; (ii) cualquier administrador sustituto de nuestro Fideicomiso deberá ser nombrado como administrador, y nuestro fiduciario deberá inmediatamente modificar nuestro Contrato de Fideicomiso, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia de nuestro Administrador, y el cambio del nombre de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión para que no incluyan la palabra "Macquarie" o cualquier variación de esta; (iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las comisiones de administración devengadas, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles; (iv) si nuestro Administrador renuncia por la cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV, por un periodo de 10 años a partir de su fecha efectiva de renuncia (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador actuará como nuestro asesor en relación con ciertos asuntos materiales descritos en el Contrato de Administración, sin discreción de inversión u operacional ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de renuncia efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como distribuciones a nuestros Tenedores; (v) nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares, y sus obligaciones de inversión y reinversión del terminarán inmediatamente y dejarán de surtir efecto; (vi) el Administrador y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a su remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a su remoción, o sus actividades como asesor en los términos antes descritos; y (vii) cualquier administrador sustituto será considerado como nuestro Administrador sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Administrador podrá ser removido por los tenedores de nuestros CBFIs. La remoción de nuestro Administrador por la asamblea de tenedores de los CBFIs ya sea con o sin causa, solo será efectiva una vez que la asamblea de tenedores de los CBFIs haya designado a un administrador sustituto y el administrador sustituto haya aceptado su cargo por escrito.

La remoción de nuestro Administrador en virtud de que haya incurrido en una Conducta de Remoción requiere de la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas). Si el Administrador es removido en virtud de haber incurrido en una Conducta de Remoción, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) nuestro Administrador removido dejará de ser nuestro administrador y sus afiliadas dejarán de tener cualquier obligación de financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos realizados en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) el administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y el Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar dicho cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra "Macquarie" o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones de administración acumuladas hasta la fecha de la misma, en efectivo, que será inmediatamente debido y pagadero; (iv) el

Administrador removido y sus afiliadas podrán transferir o de cualquier otra manera disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs de los que sean propietarios, y sus obligaciones de inversión y reinversión con respecto a nuestros CBFIs terminarán inmediatamente y dejarán de tener vigencia y efecto alguno; (v) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a la fecha efectiva de remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a dicha remoción; y (vi) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La remoción del Administrador sin causa requiere la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas). Si nuestro Administrador es removido sin causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) el Administrador dejará de ser nuestro administrador y el administrador y sus afiliadas dejarán de estar obligados a financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) nuestro administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y nuestro Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar este cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones de administración acumuladas hasta la fecha de dicha remoción, en efectivo, que serán inmediatamente debidas y pagaderas; (iv) el Administrador removido, por un periodo de diez años (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación del Fideicomiso), se convertirá en asesor de nuestro Fideicomiso, por un periodo de diez años, respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión y operacional con respecto a nuestro Fideicomiso, y tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de remoción efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la Comisión de Administración Base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como distribuciones a nuestros Tenedores, (v) nuestro Administrador y sus subsidiarias y afiliadas podrán disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs que posean y su obligación de invertir en nosotros terminará; (vi) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización bajo nuestro Contrato de Administración, pero sólo con respecto a daños relacionados con inversiones realizadas previo a la fecha efectiva de remoción o derivadas de o relacionadas con sus actividades previas a dicha remoción o de las actividades como asesor de nuestro Fideicomiso antes mencionadas y (vii) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso no afectará (i) cualquier operación válidamente celebrada con anterioridad a la terminación; (ii) cualquier reclamación con respecto al Bono de Fundador pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas o las comisiones de administración

acumuladas y gastos incurridos antes de la terminación del Administrador; y (iii) cualquier otra reclamación que cualesquier partes del Contrato de Administración pudieran tener entre sí.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según dicho término se define más adelante) bajo nuestro Contrato de Administración se limita a las obligaciones de dichas personas bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable ante nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberarán a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, incurrido, sufrido o hecho por ellos de buena fe y bajo la creencia de que dicho acto u omisión no es contrario a nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y que está dentro de los alcances de las facultades otorgadas a ellos bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero solo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora (según se define más adelante).

Para efectos del Contrato de Administración, “persona cubierta” se refiere a nuestro Administrador y sus afiliadas; cada uno de sus accionistas presentes y pasados, directivos, consejeros (incluyendo las personas que no son consejeros pero que son miembros del comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, agentes, miembros, gerentes, asesores, o representantes de nuestro Administrador y cada una de sus afiliadas respectivas; el fiduciario y cada uno de sus directivos, consejeros, empleados, representantes y delegados fiduciarios, cada individuo actuando como, o que haya actuado como, miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otro individuo designado por nuestro Administrador como persona cubierta y que preste servicios a nuestro Administrador en nuestro nombre; y “Conducta Inhabilitadora” se define con respecto a cualquier persona (que no sea un miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o del Comité Técnico actuando en dicha capacidad), como la negligencia inexcusable, dolo, mala fe o fraude de, o por, dicha persona, o el desprecio negligente de los deberes de dicha persona en el desempeño de su cargo, y respecto cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicha capacidad, fraude, dolo, o mala fe.

El Contrato de Administración nos obliga a indemnizar y mantener libre de daño a nuestro Administrador y sus afiliadas, accionistas, directores, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier reclamaciones, requerimientos, responsabilidades, costos, gastos, daños y perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos y acciones, ya sean judiciales, administrativas, de investigación o de alguna otra manera, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, liquidada o sin liquidar, en los que pudiera incurrir cualesquiera de dichas personas, en los que pudieran estar involucrados, como partes o de alguna otra forma, o con los que puedan verse amenazados, relacionados con, o que surjan de, o en conexión con, nuestras inversiones u otras actividades, o de otra manera relacionados con, o que surjan de, nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias, compromisos o como multas o sanciones, así como honorarios de abogados y gastos incurridos en relación con la preparación de la defensa o investigación, acción, demanda, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal, excepto en la medida que derive de una Conducta Inhabilitadora, según sea determinado por sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal competente.

El Fideicomitente

Historia y Desarrollo del Fideicomitente

Nuestro Fideicomitente es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una sociedad mexicana de MIRA, fue constituida el 31 de julio de 2012.

Las oficinas de nuestro Fideicomitente y Administrador están ubicadas en Av. Paseo de la Reforma #115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, DF 11000, y su teléfono es +52 55 9178 7700.

Descripción del Negocio

Actividad principal

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente.

Canales de Distribución

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador y Fideicomitente de nuestro Fideicomiso y, actualmente, el Fideicomitente no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios industriales de ninguna clase. Además, el Fideicomitente no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

Principales Clientes

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador y Fideicomitente de nuestro Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad anónima de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Recursos Humanos

El Fideicomitente no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

Desempeño Ambiental

Las actividades del Fideicomitente no representan un riesgo al medio ambiente o a los recursos naturales.

Información del Mercado

Para una mayor descripción de los principales mercados en los que tiene participación el Fideicomitente y Administrador, de sus competidores principales, consultar la sección “Industria - El Mercado Mexicano y la Economía”.

Estructura Corporativa

Nuestro Fideicomitente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una sociedad mexicana de MIRA, fue constituida el 31 de julio de 2012 y es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos accionistas actuales son Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. y Macquarie Holdings (México) S.A. de C.V.

Descripción de los Principales Activos

Al ser una sociedad de reciente creación, nuestro Fideicomitente no tiene activos fijos importantes ni ha otorgado ningún activo en garantía.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

No existen juicios o procedimientos administrativos relevantes en contra del Fideicomitente.

A esta fecha, nuestro Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones Representativas del Capital Social

Para una mayor descripción de la estructura del capital social de nuestro Fideicomitente y Administrador, consulte la sección “Administración - Estatutos Sociales y Otros Convenios”.

Administradores y Accionistas

Para una mayor descripción de los directores ejecutivos del consejo de administración de nuestro Fideicomitente, consulte la sección “Administración - Nuestro Administrador - Directores Ejecutivos de nuestro Administrador”. Para una mayor descripción del consejo de administración de nuestro Fideicomitente y Administrador, consulte la sección “Administración - Nuestro Administrador - Consejo de Administración de nuestro Administrador”.

Estatutos Sociales y otros Convenios

Para una mayor descripción de los estatutos sociales de nuestro Fideicomitente y Administrador, consulte la sección “Administración - Nuestro Administrador - Estatutos Sociales y Otros Convenios”.

Audidores Externos

Al ser una sociedad de reciente creación y no tener antecedentes operativos, no cuenta con la opinión del experto valuador independiente.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Nuestro Fideicomitente y Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos, en cuyo capital social participan Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. y Macquarie

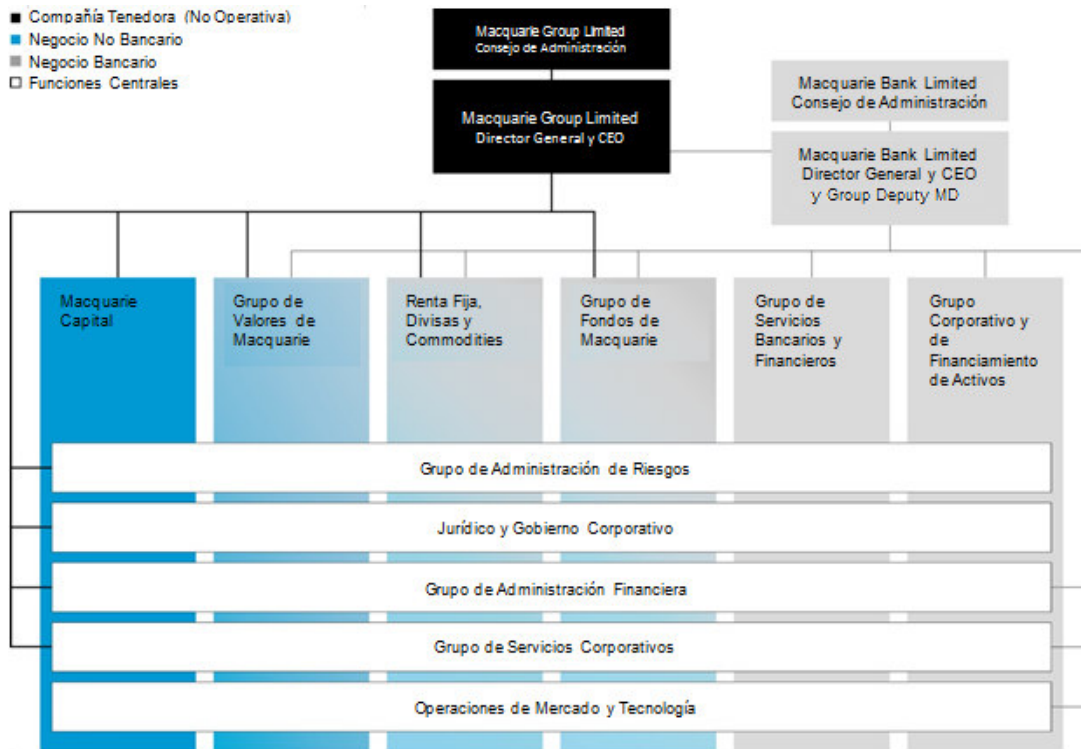
Holdings (México) S.A. de C.V. Actualmente, el Fideicomitente no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

El Administrador no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor de servicios de administración de fondos, bancarios, financieros, de asesoría y de inversión a nivel global. Actualmente cuenta con una base de más de 13,400 empleados y tiene operaciones en más de 70 oficinas ubicadas en más de 28 países. Macquarie Group cuenta con una capitalización de mercado de aproximadamente EU\$10.0 mil millones de Dólares (\$128.7 mil millones de Pesos) y activos bajo administración de aproximadamente EU\$353 mil millones de Dólares (\$4,542.9 millones de Pesos) al 30 de septiembre de 2012 (con base en la información de la valuación más reciente disponible).

El enfoque de Macquarie Group se basa en la selección de mercados específicos en los cuales considera que tiene habilidades y experiencias particulares para poder crear valor para sus clientes. Aunado a una base sólida de gestión de riesgos, este enfoque ha permitido a Macquarie Group establecerse como un líder en un gran número de mercados y negocios a nivel mundial. Con fuertes relaciones a través de Latinoamérica, Macquarie Group aprovecha su amplia experiencia y conocimiento en la región para establecer y ejecutar operaciones a nivel internacional, sirviendo como un vínculo entre Latinoamérica y el resto del mundo. Desde el establecimiento de su oficina en el 2009, Macquarie ha estado enfocado en aumentar su presencia y la oferta de servicios a través de la región.



Macquarie Infrastructure and Real Assets

Nuestro Administrador será una sociedad dentro MIRA, el cual a su vez es un administrador mundial líder de fondos de activos alternativos enfocados a la inversión en bienes inmuebles, infraestructura y capital privado. Establecido en 1996, MIRA cuenta con aproximadamente EU\$104 mil millones de Dólares (\$1,338.4 mil millones de Pesos) en activos totales bajo administración al 30 de septiembre de 2012 (con base en la información de la valuación más reciente disponible) con aproximadamente 400 expertos en inversión a nivel mundial, ubicados en 20 países y manejando un total de 48 fondos públicos y privados los cuales invierten en más de 100 negocios a través de 25 países.

Macquarie - División Inmobiliaria

Macquarie inició su actividad de inversión y administración de bienes inmuebles a finales de los 1980s. A partir de entonces, la división inmobiliaria de Macquarie Group se ha convertido en un negocio global el cual históricamente ha incluido un rango diverso de actividades relacionadas al sector inmobiliario, incluyendo el financiamiento y la estructuración de inversiones, así como la bursatilización, análisis, administración de fondos, administración de activos y propiedades, desarrollo inmobiliario y el desarrollo de joint ventures y alianzas estratégicas dentro del sector.

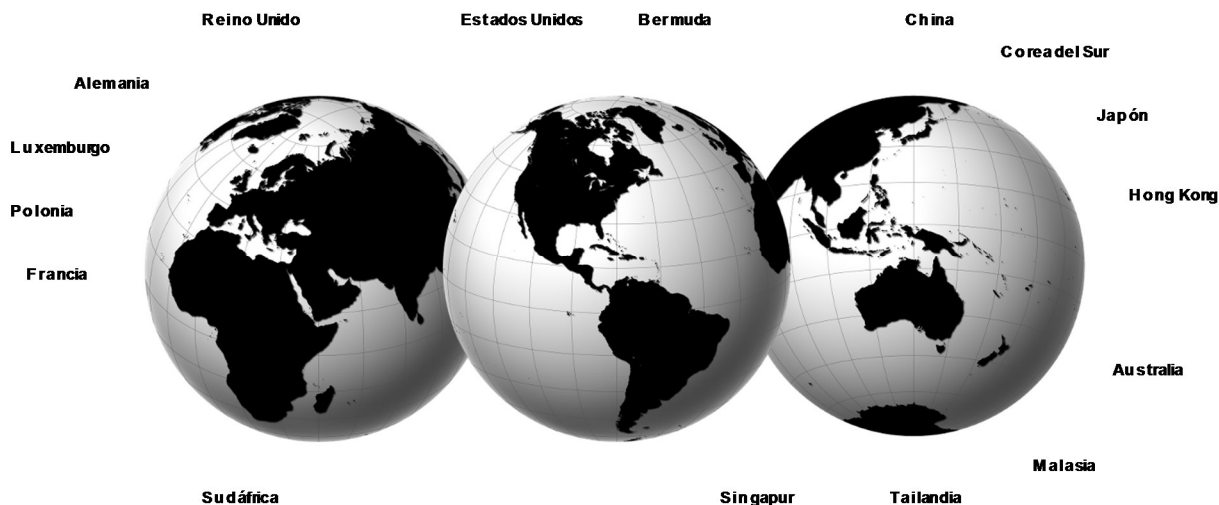
MIRA - División Inmobiliaria

MIRA tiene una amplia historia como administrador de fondos inmobiliarios, habiendo comenzado a mediados de los 1990s enfocados en el mercado de fondos de bienes inmuebles públicos en Australia. Este enfoque particular en el mercado de fondos públicos continuó hasta el 2007 cuando MIRA inició un esfuerzo para enfocarse en obtener capital institucional para sus fondos no públicos. Este esfuerzo incluye el negocio de administración de fondos inmobiliarios, el cual al 31 de marzo de 2008 alcanzo a tener activos bajo administración por aproximadamente EU\$29.6 mil millones de Dólares (\$380.9 mil millones de Pesos) (con base en la información de la valuación más reciente disponible).

Al 30 de septiembre de 2012, el negocio inmobiliario de MIRA contaba con activos bajo administración, tanto directa como indirectamente, de aproximadamente EU\$12.7 mil millones de Dólares (\$163.4 mil millones de Pesos) (con base en la información de la valuación más reciente disponible), reflejando el retiro de MIRA en relación a los fondos públicos y su esfuerzo en concentrarse en capital institucional. Actualmente, MIRA ha enfocado su negocio en Europa y Asia, particularmente a través de su afiliada denominada MGPA, así como en otros mercados emergentes.

El enfoque de MIRA en mercados emergentes manifiesta su visión sobre la oportunidad que existe de atraer capital local e internacional a mercados que, en su mayoría, cuentan con indicadores macroeconómicos y demográficos positivos combinados con un mercado inmobiliario sólido. La combinación de estos factores resulta en retornos de riesgo ajustado que serán atractivos para inversionistas en el largo plazo. Este objetivo es evidente a través del crecimiento del negocio inmobiliario de MIRA en China donde MIRA actualmente cuenta con aproximadamente EU\$1.3 mil millones de Dólares (\$16.7 mil millones de Pesos) de patrimonio bajo administración, la mayoría del cual fue captado en Abril de 2011 con la creación de Macquarie China Retail Company. La creación de nuestra FIBRA por parte de MIRA es el próximo paso dentro del plan para continuar con la expansión hacia mercados emergentes.

El siguiente mapa muestra las ubicaciones donde MIRA y sus afiliadas llevan a cabo sus actividades de inversiones inmobiliarias a nivel global:



MGPA es una compañía de asesoría en inversión de capital privado inmobiliario la cual es administrada independientemente y se enfoca en el mercado de bienes inmuebles en Europa y Asia. La empresa actualmente administra aproximadamente EU\$11 mil millones de Dólares (\$141.6 mil millones de Pesos) en activos en estas dos regiones. MGPA asesora diversos fondos y cuentas que invierten activamente en los sectores de oficinas, comercial, industrial, residencial y hotelero y a lo largo del espectro de riesgo de retorno. Sus clientes representan algunas de las instituciones líderes a nivel mundial, incluyendo diversos fondos de pensiones de Estados Unidos. MGPA es propiedad de Macquarie y sus directores fundadores.

Experiencia Previa en Administración de Fondos

MIRA cuenta con amplia experiencia en la administración de fondos en el espacio de activos alternativos. Habiendo iniciado operaciones en 1996, MIRA cuenta con un enfoque institucional con respecto a la administración de sus fondos que ha sido desarrollado a través de varios años y se refleja en su enfoque para:

- el establecimiento de fondos y gobiernos corporativos;
- la originación y ejecución de adquisiciones;
- la administración de activos;
- la presentación de informes; y
- la desinversión de activos.

Adicionalmente, este enfoque se ve reflejado en el manejo estructurado de MIRA con respecto a la administración de su negocio global, el cual está basado en una combinación de experiencia local apoyada por el equipo global de MIRA. Esta visión asegura una administración consistente de sus fondos, la cual cuenta con los recursos adecuados a través de individuos que entienden la dinámica del mercado local, de esta manera los conocimientos y experiencia de distinto mercados se puede aplicar a la administración y manejo de cada uno de los fondos de MIRA.

Administración Profesional de Activos

La trayectoria de MIRA como administrador de fondos de activos alternativos así como su actual plataforma de administración de activos proporciona una administración de activos interna fuerte y una amplia de experiencia. A través de esta plataforma, los administradores de activos han demostrado su capacidad para mejorar el rendimiento de los activos (en términos de ingresos por arrendamiento y gastos de operación), incrementar el valor de los activos y proporcionar un servicio de calidad a los arrendatarios a través de:

- un acercamiento proactivo al manejo de arrendatarios;
- una administración de activos y control de costos disciplinado;
- la identificación de mejoras de propiedad para incrementar el atractivo, la calidad y el desempeño de las propiedades; y
- el cálculo frecuente del desempeño de las propiedades comparadas con el mercado.

POLÍTICAS RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

La presente sección detalla nuestras restricciones de inversión y nuestras políticas respecto a otras actividades, incluyendo asuntos de financiamiento, operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés. Algunas de estas políticas, incluyendo nuestras restricciones de inversión y nuestras restricciones de apalancamiento, se establecen en nuestro Contrato de Fideicomiso, pero podrán ser modificadas en cualquier momento con la aprobación de nuestro Comité Técnico, sin que al respecto puedan votar los miembros que no sean miembros independientes. No podemos asegurar que estas políticas no cambiarán de manera significativa, ni que se alcanzará nuestro objetivo de inversión como resultado de estas u otras políticas adoptadas por nosotros de tiempo en tiempo.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro objetivo de inversión es realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), para la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines garantizados de los bienes arrendados, con un enfoque principal en los sectores industrial, comercial y de oficinas; en el entendido, que también podremos realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos en terrenos no desarrollados para construcción. Nuestro Contrato de Fideicomiso define Activos Inmobiliarios como (a) bienes inmuebles; (b) edificaciones y construcciones en bienes inmuebles; (c) préstamos hechos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) derechos a obtener ingresos derivados de los contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.

Pretendemos cumplir con los requisitos para calificar como una FIBRA para efectos de la LISR. Bajo nuestro Contrato de Fideicomiso, las inversiones en nuestros Activos Inmobiliarios podrán ser realizadas por nuestro Fideicomiso o por nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales pretendemos que califiquen como fideicomisos de inversión de ingresos pasivos. Véase “Regulación de las FIBRAS.”

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de disposición en nuestro nombre, según esté permitido en nuestro Contrato de Fideicomiso, con excepción de ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico o por los tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses), sin perjuicio de cualesquier cantidades que deban ser aplicadas al pago de IVA, que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro patrimonio, deberá ser aprobada por nuestro Comité Técnico. Cualquier adquisición o disposición (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses), sin perjuicio de cualesquier cantidades que deban ser aplicadas al pago de IVA, que represente el 20% o más del valor de nuestro patrimonio deberá ser aprobada por los tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier operación con nuestro Administrador o fideicomitente o con partes relacionadas de los mismos, incluyendo inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros u otras operaciones con partes relacionadas están sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, como se describe en “Operaciones con Partes Relacionadas”.

Restricciones de Inversión

Nuestras restricciones de inversión están establecidas en nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualquier cambio material a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras restricciones de inversión, deberá ser aprobado por nuestro Comité Técnico con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes. Actuando dentro de dichas políticas, nuestro Administrador empleará un enfoque de inversión y un proceso de inversión según considere conveniente, como se describe en “Negocio y Propiedades---Estrategia de Inversión” y “Proceso de Inversión”.

Nuestras restricciones de inversión requieren que: (a) invirtamos, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios en México, (b) no invirtamos en Activos Inmobiliarios con uso de suelo residencial; y (c) califiquemos como una FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y, por lo tanto: (i) nuestro propósito principal debe ser la adquisición y construcción de bienes inmuebles destinados para arrendamiento o la adquisición del derecho a obtener ingresos derivados de la renta de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados; (ii) por lo menos 70% de nuestro patrimonio deberá estar invertido, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios, y el resto de nuestro patrimonio deberá estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el Registro Nacional de Valores (en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 (un) año); (iii) las propiedades construidas o adquiridas por nosotros, directamente o a través de fideicomisos, deberán ser destinadas al arrendamiento y no podrán ser vendidas durante un periodo de cuatro años siguientes a la fecha de terminación de la construcción o de su adquisición, según sea el caso; y (iv) en caso de que el Fideicomiso adquiera, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), activos inmobiliarios en zonas restringidas, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la Autoridad Gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

Políticas de Disposición

Aunque actualmente no tenemos planes para disponer de cualquiera de las propiedades que adquiramos, consideraremos hacerlo, según esté permitido bajo la regulación de las FIBRAS para efectos del Impuesto Sobre la Renta, si nuestro Administrador determina que la venta de Activos Inmobiliarios nos beneficiaría, basado en el precio ofrecido, el desempeño operativo de los activos, las consecuencias fiscales de la venta y otros factores y circunstancias con respecto a la posible disposición. Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los tenedores de nuestros CBFIs, si se requiere, nuestro Administrador deberá determinar la disposición de nuestras inversiones, la cual podrá incluir, sin limitación, (a) ventas de mercado, (ii) ofertas públicas u otras operaciones de mercados de capital, (iii) bursatilizaciones, (iv) préstamos sindicalizados o refinanciamientos y (v) ventas a terceros.

Nuestro Administrador tiene la facultad de realizar disposiciones en nuestro nombre, según lo permita nuestro Contrato de Fideicomiso, sujeto a los siguientes casos en los cuales su decisión deberá ser aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores. Cualquier disposición o venta, sin perjuicio de cualesquier cantidades que deban ser aplicadas al pago de IVA, que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor de nuestro patrimonio (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) deberá ser aprobada por nuestro Comité Técnico. Cualquier disposición o venta, sin perjuicio de cualesquier cantidades que deban ser aplicadas al pago de IVA, que represente el 20% o más del valor de nuestro patrimonio (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Restricciones de Apalancamiento

Conforme al Contrato de Fideicomiso, tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podremos incurrir en, o asumir endeudamiento (según se define más adelante) en cualquier momento y para cualquier propósito, sujeto a nuestras restricciones de apalancamiento. Cualquier modificación a nuestras restricciones de apalancamiento deberá ser aprobada por nuestro Comité Técnico, en el entendido, que solo los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar sobre dicho punto. Bajo nuestras restricciones de apalancamiento, salvo que nuestro Comité Técnico, con la abstención del voto de los miembros del Comité Técnico que no sean miembros

independientes, lo apruebe, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podremos incurrir en, o asumir endeudamiento, a menos que, inmediatamente después de incurrir en dicho endeudamiento:

- El índice crédito-valor (según se define más adelante) no exceda del 50% de manera agregada; y
- el índice de cobertura del servicio de deuda (según se define más adelante) de nosotros o de cualquier Fideicomiso de Inversión que incurra o asuma un endeudamiento en dicha fecha de determinación sea menor a 1.2x.

Para efectos de evaluar nuestro cumplimiento o, cuando sea el caso, el cumplimiento de nuestros Fideicomisos de Inversión, con las restricciones de apalancamiento señaladas anteriormente no se considerará que se ha incumplido con las restricciones de apalancamiento, únicamente por incurrimiento o asunción de cualquier endeudamiento por cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión si no tenemos, directa o indirectamente al momento de dicho incurrimiento o asunción, la facultad de controlar la decisión para asumir o incurrir en dicho endeudamiento.

Conforme al Fideicomiso y para efectos de nuestras restricciones de apalancamiento:

“endeudamiento” significa, con respecto a cualquier persona, (i) todo el endeudamiento de dicha persona por dinero prestado, y todas las otras obligaciones contingentes u otras de dicha persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, y excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de capital para arrendamientos de dicha persona, (v) todos los endeudamientos referidos en los incisos (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre la propiedad (incluyendo cuentas y derechos contractuales) propiedad de dicha persona, a pesar de que dicha persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (vi) todas las deudas de otros garantizadas por dicha persona (sin haber hecho un doble cómputo de cualquier endeudamiento al que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vii) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquiera de dichos “endeudamientos” a los que se hace referencia en los incisos (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para préstamo o dispuestas bajo créditos o cualesquier obligaciones similares pero que no hayan sido prestadas o retiradas salvo que nuestro Administrador razonablemente espere que dichas cantidades deberán ser retiradas para fondear, en todo o en parte, cualesquier obligaciones a dicha fecha de determinación.

“índice crédito-valor” significa, en cualquier fecha de determinación $(A+B) \div (C+D+E+F)$, expresado como porcentaje, donde:

A = el endeudamiento agregado de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión en dicha fecha de determinación, excluyendo (i) el endeudamiento entre nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión, (ii) el endeudamiento entre nuestros Fideicomisos de Inversión, y (iii) el endeudamiento incurrido con el fin de financiar el pago de IVA.

B= el endeudamiento a ser incurrido o asumido de manera agregada por nosotros y/o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión en dicha fecha de determinación, excluyendo (para evitar cualquier duda) cualquier endeudamiento existente de una persona en la cual nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión invierta primero en dicha fecha de determinación.

C = el valor agregado de todos nuestros Activos Inmobiliarios valuados en el avalúo anual más reciente menos el precio de venta agregado de cualquiera de dichos Activos Inmobiliarios enajenados, directa o

indirectamente, a partir de la fecha de dicho avalúo anual (el cual, en la medida en que la contraprestación por la venta contenga, total o parcialmente, la emisión de valores por cualquier persona, será calculado como el precio de emisión de dichos valores (y cualesquiera de dichos valores de nuestra propiedad o propiedad de alguno de nuestros Fideicomisos de Inversión en dicha fecha de determinación serán considerados como Activos Inmobiliarios).

D= el precio de adquisición agregado de todos nuestros Activos Inmobiliarios mantenidos por nosotros en dicha fecha de determinación o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión que no hayan sido valuados en el avalúo anual más reciente (que en la medida que esté contemplado en la remuneración por adquisición, en todo o en parte, la emisión de certificados fiduciarios emitidos por cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualesquier otros valores emitidos por nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión, deberá calcularse como el precio de emisión de dichos certificados fiduciarios u otros valores, según sea aplicable) más los costos de operación e impuestos relacionados con la adquisición de dichos Activos Inmobiliarios.

E= todo el efectivo, instrumentos parecidos al efectivo e inversiones permitidas poseídas por nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión (excluyendo efectivo en cuentas de reserva para el pago de gastos y Distribuciones)

F= todas las cuentas por cobrar, mantenidas por nosotros o por nuestros Fideicomisos de Inversión; en el entendido, que la medición del valor según se establece bajo cada elemento referido en los incisos (A) a (F) anteriores con respecto a cualquier entidad en la cual nosotros o nuestros respectivos Fideicomisos de Inversión tengamos, directa o indirectamente, una participación menor al 100% de su capital, deberá prorratearse con base en la participación de capital total que nosotros, directa o indirectamente, tengamos.

“índice de cobertura del servicio de deuda” significa, en la fecha de determinación, con respecto a cualquier endeudamiento incurrido por nosotros o por cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, el índice de (a) el EBITDA (como se define más adelante) de nosotros o de los Fideicomisos de Inversión, según sea el caso, a (b) el servicio de deuda (como se define más adelante) de nosotros o del fideicomiso de inversión, según sea el caso.

“EBITDA” significa, con respecto a nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, una cantidad igual a las ganancias previstas antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

“servicio de deuda” significa, respecto a nosotros o a cualesquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, a partir de cualquier fecha de determinación, la suma determinada por nuestro Administrador de buena fe de todos los pagos o repagos de principal e interés (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios o primas de prepago) que el Administrador espera razonablemente que se realicen por nosotros o por el fideicomiso de inversión, según sea el caso, durante los doce meses siguientes a la fecha de determinación, con respecto a todo nuestro endeudamiento o aquel de dicho fideicomiso de inversión en dicha fecha de determinación (incluyendo el endeudamiento incurrido o asumido por nosotros o dicho fideicomiso de inversión en dicha fecha de determinación), según sea aplicable, excluyendo (i) endeudamiento entre nosotros y cualquier fideicomiso de inversión, (ii) endeudamiento entre nuestros Fideicomisos de Inversión, y (iii) endeudamiento incurrido o asumido con el propósito de fondear el pago de IVA.

Ejemplo Ilustrativo de las Restricciones de Endeudamiento

Cálculo del Índice Crédito-Valor

- Endeudamiento agregado de nuestros Fideicomiso (millones de pesos) - \$300

- Endeudamiento a ser incurrido de manera agregada - \$20
- Valor agregado de todos nuestro Activos Inmobiliarios (millones de pesos) - \$700
- Precio de adquisición agregado de Activos Inmobiliarios adicionales - \$20 (monto incluye impuestos y costos por adquisición de las propiedades)
- Efectivo e inversiones líquidas (millones de pesos) - \$30
- Cuentas por cobrar (millones de pesos) - \$5

Indice Crédito-valor $((300 + 20) \div (700 + 20 + 30 + 5)) - 42.4\%$

Cálculo del Índice de Cobertura del Servicio de Deuda

- EBITDA (millones de pesos) - \$80
- Servicio de deuda (millones de pesos) - \$24

Indice de Cobertura del Servicio de Deuda $(80 \div 24) - 3.33x$
--

Ejemplo Ilustrativo del Cálculo del EBITDA para efectos de los Límites de Apalancamiento y del EBITDA Relevante referido en nuestros Estados Financieros

EBITDA:

Ingresos - \$100

Gastos - \$50

Intereses - \$10

Impuestos - \$5

Amortización - \$3

Depreciación - \$6

EBITDA (Ingresos - Gastos) = \$100- \$50

EBITDA Relevante

EBITDA del Fideicomiso (mes completo anterior a fecha de cálculo) - \$10

EBITDA pronosticado proforma del Fideicomiso (por activos terminados) - \$60

EBITDA pronosticado proforma del Fideicomiso (por activos en construcción) - \$20

EBITDA Relevante = $(\$10 \times 12) + \$60 + \$20 = \200

Políticas de Divisas y Cobertura

Nuestro Administrador celebrará operaciones cambiarias para que las cantidades depositadas en nuestras cuentas que sean convertidas a Pesos o Dólares, según sea requerido para cumplir con nuestros propósitos de inversión, al tipo de cambio aplicable en ese momento como lo coticen las casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de renombre en México. Nuestro Administrador podrá, pero no estará obligado a, celebrar operaciones de cobertura para proteger el valor de nuestro patrimonio del fideicomiso o para cubrir las tasas de interés relacionadas con nuestro endeudamiento; entendido, además, que, salvo por cualquier operación financiera derivada de cobertura que celebre el Fiduciario en relación con la conversión de los Pesos que reciba como parte de la Emisión Inicial a Dólares, en caso de que (i) las obligaciones de pago de nuestro Fideicomiso bajo cualquier operación financiera derivada represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, dicha operación deberá ser aprobada por el Comité Técnico, y (ii) las obligaciones de pago del Fideicomiso bajo cualquier operación financiera derivada que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, dicha operación deberá ser aprobada por la asamblea ordinaria de tenedores. Nuestro Administrador no tiene permitido celebrar operaciones de cobertura con fines especulativos.

Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define operaciones con partes relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (i) el precio y otros términos y condiciones de la inversión o desinversión es negociado por el Administrador (o su representante); (ii) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, y (iii) en caso que dicha inversión, si representa 20% o más del valor de nuestro patrimonio (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses), sin perjuicio de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, es aprobada por los tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión que (i) represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria; y (ii) represente el 5% (cinco por ciento) o más (pero menos del 20% (veinte por ciento)) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

Nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro

Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios, únicamente con la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar. El fiduciario deberá, previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Cualquier otra operación celebrada entre nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos (con excepción de nuestro Contrato de Administración) deberá ser aprobada por el Comité Técnico, con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de MIRA, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las operaciones con partes relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según se determine por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las operaciones con partes relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

- (a) aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del grupo de negocio (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho grupo de negocios o consorcio;
- (b) aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del grupo de negocios o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
- (c) el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y co-propietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios.

- (d) las personas morales que sean parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
- (e) las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

“persona moral” significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

“control” y “controlada” significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

- imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;
- mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
- dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

“influencia significativa” significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. Al menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

- los accionistas que tengan control;
- personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del grupo de negocios o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

“grupo de negocio” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

“consorcio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

Posibles Conflictos de Interés

De manera simultánea a la Oferta Global, nuestro Fideicomiso contratará el Crédito de IVA hasta por un monto de EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos). Nuestro acreedor bajo dicho Crédito de IVA es Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group y afiliada del Administrador, y además es el beneficiario de la garantía prendaria constituida sobre los certificados fiduciarios emitidos por nuestros Fideicomisos de Inversión Iniciales, los cuales garantizan nuestras obligaciones bajo dicho Crédito de IVA. No obstante que Macquarie Bank Limited es una afiliada de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión. Véase “Factores de Riesgo - Macquarie o Partes Relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso o de Nuestros Fideicomisos de Inversión, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión.”

Emisiones Adicionales de CBFIs

Podremos llevar a cabo emisiones adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de nuestro Administrador, en el entendido, que dichas emisiones deberán ser aprobadas por los tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea ordinaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en la cantidad de CBFIs que estamos autorizados a emitir. Los CBFIs emitidos por nosotros en la emisión inicial y en cualquier emisión adicional de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso otorgarán a sus tenedores los mismos derechos. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la emisión inicial y cualesquiera emisiones adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna emisión tenga preferencia sobre otra. Los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho de preferencia para la adquisición de CBFIs adicionales emitidos por nosotros. Sujeto en todo caso a la aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores, el precio de dichos CBFIs adicionales será determinado de la siguiente manera:

- si se hace una emisión adicional al Administrador respecto a la reinversión de un monto equivalente a la Comisión por Desempeño Neta por parte de nuestro Administrador o de cualquiera de sus afiliadas o, a opción de nuestro Administrador, de montos equivalentes a las Comisiones de Administración Base Netas de nuestro Administrador, se hará al precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 días de cotización hasta e incluyendo la fecha de cálculo del precio; y
- si se hace una emisión adicional como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios o por cualquier otra razón permitida bajo nuestro Contrato de Fideicomiso, se hará a un precio determinado por la asamblea ordinaria.

Salvo por las operaciones con partes relacionadas que hayan sido reveladas al público inversionista conforme a los términos del presente prospecto, a esta fecha no existen otras operaciones con partes relacionadas de nosotros que deban ser consideradas como tales conforme a las IFRS.

Recompra de CBFIs

Sujeto a la autorización del Comité Técnico, en su caso previa solicitud del Administrador, tenemos autoridad para recomprar nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera de conformidad con lo establecido en la LMV y la Circular Única de Emisoras, exclusivamente para su

posterior cancelación. La cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV se deberá llevar a cabo de conformidad con lo establecido en el Artículo 108 de la LMV, aplicado de manera consistente al Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno.

Valuadores Independientes

Nuestro Comité Técnico aprobará la designación de un banco de inversión, de un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente para que lleve a cabo anualmente un avalúo del valor de nuestros Activos Inmobiliarios. Al realizar dicho avalúo, el valor de cualquier Activo Inmobiliario que no sea totalmente de nuestra propiedad se calculará a prorrata con base en la porción de la que somos propietarios. Previo a la terminación del primer avalúo de los Activos Inmobiliarios, el valor de nuestro portafolio será considerado como el precio de adquisición (más costos de operación, pero excluyendo el IVA) de la misma.

Políticas de Reporteo

Como emisor de valores listados en México, estamos obligados a cumplir con las obligaciones de preparar y entregar reportes previstos en la ley mexicana. Nuestras obligaciones principales en este contexto incluirán, sin limitación, (i) estados financieros trimestrales no auditados; (ii) estados financieros auditados anuales y reportes anuales; y (iii) avisos de eventos relevantes.

Políticas de MIRA

Nuestro Administrador, como parte de su intención de adoptar el enfoque disciplinado e institucional de MIRA en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riesgos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a MIRA a nivel mundial. Nuestra política de conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con “enfoque ético” que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador (*International Organization for Standardization and the Equator Principles*)). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Nuestro Fideicomiso fue constituido por MIRA. En la estructuración de nuestro Fideicomiso, MIRA preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una sociedad dentro de MIRA. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de tenedores) tenga.

Nuestro Administrador también deberá invertir en y retener, junto con sus afiliadas, durante el tiempo que sea Administrador de nuestro Fideicomiso, una cantidad de CBFIs igual al 5% de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto de inversión máximo del equivalente en Pesos a EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, así como así como un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir parte de sus comisiones netas en nosotros, sujeto a la aprobación previa de la asamblea ordinaria de tenedores, según se describe en “Administración - Contrato de Administración - Comisión de Administración Base, Comisión por Desempeño y Bono de Fundador.”

Como parte de nuestras operaciones de formación, obtendremos un préstamo por el equivalente en Pesos de hasta EU\$70.0 millones de Dólares (\$900.9 millones de Pesos) bajo el Crédito de IVA garantizado de nueve meses celebrado con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, en relación con el IVA pagadero como resultado de nuestra adquisición de propiedades a ser adquiridas de GECREM y CPA bajo nuestras operaciones de formación, según se describe en “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación Nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses”.

DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS

En esta sección se ofrece un resumen de cierta información sobre nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros aspectos de nuestra estructura corporativa. La descripción no pretende ser completa y con respecto a cualquiera de los asuntos tratados en este documento y está calificada en su totalidad por referencia a nuestro Contrato de Fideicomiso. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido presentada ante la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la página web de la BMV www.bmv.com.mx y en la página web de la CNBV en www.cnbv.com.mx.

General

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable el 14 de noviembre de 2012, bajo las leyes de México que, a partir de la fecha de la Oferta Global, y sujeto a la aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores, emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los conocidos como CBFIs. Fuimos establecidos por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. La oficina principal de nuestro fiduciario está ubicada en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., 11000. .

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directamente o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El Fideicomiso establece que Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actúa como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común. Como fiduciario, la Emisora llevará a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Como representante común, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actuará como representante común de los tenedores de nuestros CBFIs, supervisando el cumplimiento del fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros tenedores de CBFIs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente será la misma entidad que actuará como nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) 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, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la

designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado y restituido por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común.

CBFIs

El Contrato de Fideicomiso establece que, a partir de la Oferta Global, el fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la asamblea ordinaria de tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Hemos solicitado el listado de nuestros CBFIs en la BMV bajo la clave de pizarra "FIBRAMQ 12", la cual está sujeta a la aprobación de la BMV. Nuestros CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Después de dar efecto a la Oferta Global, serán emitidos y estarán en circulación 519,458,751 CBFIs (597,377,564 CBFIs, en el supuesto de que las opciones de sobreasignación se ejerzan en su totalidad). Esperamos emitir entre 509, 651, 342 y 519,458,751 CBFIs dependiendo del precio por CBFIs y el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar en la fecha de determinación de dicho precio).

Debido a su naturaleza, nuestros CBFIs no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

Asamblea de Tenedores de CBFIs

Nuestros tenedores de CBFIs se reúnen en asambleas ordinarias y extraordinarias, tal como se describe a continuación. El Administrador, cada miembro del Comité Técnico, y de cualquiera de nuestros tenedores de CBFIs, que en lo individual o conjuntamente posean el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tienen el derecho a solicitar que el representante común convoque a una asamblea, especificando los asuntos a tratarse en el orden del día. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de los tenedores solicitantes, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Todas las asambleas de tenedores se celebrarán en el domicilio social del representante común, o donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las asambleas de tenedores se publicarán por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario y nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la asamblea de tenedores estarán disponibles para su revisión con por lo menos 3 días hábiles de anticipación, en las oficinas del fiduciario y del representante común. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el representante común tendrán en todo momento el derecho a asistir a la asamblea de tenedores con voz pero sin derecho a voto. No tomaremos ninguna decisión relacionada con el patrimonio de nuestro Fideicomiso que deba ser aprobada por el Comité Técnico y respecto a la cual sólo los Miembros Independientes tengan derecho a votar, con anterioridad a la fecha en la que se celebra la primer asamblea de los tenedores de nuestros CBFIs.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una asamblea extraordinaria de tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el informe anual de nuestro Administrador.

La asamblea anual ordinaria de tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- (a) *Aprobación de ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones.* Aprobar cualquier inversión, adquisición o desinversión que, con independencia de cualesquier montos que deban aplicarse al pago del IVA, represente el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).
- (b) *Remoción y sustitución del Fiduciario.* Remover a nuestro fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
- (c) *Emisiones Adicionales de CBFIs.* Aprobar emisiones adicionales de CBFIs.
- (d) *Gravámenes.* Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte de nuestro patrimonio del fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación.
- (e) *Otras acciones.* En las asambleas ordinarias de tenedores, los tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la asamblea extraordinaria de tenedores.

Para que una asamblea ordinaria de tenedores quede debidamente instalada, instalada en virtud de primera convocatoria, los tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una

asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea. Los tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. La asamblea extraordinaria de tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

- (a) *Remoción y sustitución del Representante Común.* Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los tenedores nuestros CBFIs.
- (b) *Modificaciones.* Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones al Contrato de Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.
- (c) *Remoción y/o Sustitución del Administrador.* Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la asamblea extraordinaria de tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
- (d) *Cancelación de listado y cancelación de registro.* Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
- (e) *Disolución del fideicomiso.* Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante, y
- (f) *Remoción de los miembros del Comité Técnico.* Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- (g) *Cambio de Régimen Fiscal.* Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAS, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la asamblea extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV. Las consecuencias fiscales de este posible cambio, se discuten en la sección “*Régimen Fiscal e Impuestos*”.

Para que una asamblea extraordinaria de tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a) y (b) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea; en el entendido, que si esta asamblea extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatoria, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

Para que una asamblea extraordinaria de tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas.

Para que una asamblea extraordinaria de tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Para que una asamblea extraordinaria de tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha asamblea extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha asamblea extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación.

Para que una asamblea extraordinaria de tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación.

Para que una asamblea extraordinaria de tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

Derechos de minoría de los tenedores. Los tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los tenedores que individualmente o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una asamblea de tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los tenedores que individualmente o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplase por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;

- Los tenedores que individualmente o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una asamblea de tenedores, y
- Los tenedores, o un grupo de tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

Resoluciones Unánimes

No obstante las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición

Podemos llevar a cabo emisiones adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la asamblea ordinaria de tenedores. Los CBFIs emitidos por nosotros en la emisión inicial y en cualquier emisión adicional de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso otorgarán a sus tenedores los mismos derechos. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la emisión inicial y cualesquiera emisiones adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna emisión tenga preferencia sobre otra. Los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho de preferencia para la adquisición de CBFIs adicionales emitidos por nosotros. El precio de dichos CBFIs adicionales será determinado por la asamblea ordinaria de tenedores, y en el caso de emisiones adicionales respecto de las reinversiones que haga nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas de los montos equivalentes a las Comisiones por Desempeño Netas o las Comisiones de Administración Base netas, al precio de cierre promedio de los últimos 60 días de cotización por CBFI, como se describe en “Políticas Respecto a Ciertas Actividades - Operaciones con Partes Relacionadas - Emisiones Adicionales de CBFIs”; en el entendido, que dicho precio deberá ser aprobado por la asamblea ordinaria de tenedores.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs serán emitidos en forma de un título global que será depositado en Indeval, se registrarán en el RNV y cotizarán en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la Ley del Mercado de Valores.

Distribuciones

Somos un fideicomiso de reciente constitución que no ha iniciado operaciones y, por lo tanto, no hemos pagado distribución alguna a la fecha de este prospecto. De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, vamos a hacer Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con las políticas adoptadas por nuestro Administrador y aprobadas por nuestro Comité Técnico. Nuestro Administrador podrá, a su discreción, efectuar Distribuciones de acuerdo con dichas políticas de distribución, y las Distribuciones que no se efectúen conforme a las mismas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Tenemos la intención de hacer Distribuciones de hasta el 100% de nuestro efectivo disponible para distribución, dependiendo de ciertos factores que nuestro Administrador estime relevantes. El efectivo disponible para Distribuciones derivará exclusivamente del ingreso de las rentas recibido por

nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que tenemos el 100% de participación. El pago de las Distribuciones se hará a nuestros tenedores de CBFIs en forma proporcional al porcentaje de tenencia de nuestros CBFIs. Véase “Política de Distribución”.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el representante común de los tenedores nuestros CBFIs, en el entendido que, la aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs será necesaria para llevar a cabo cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los fines del fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman nuestro patrimonio de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) a solicitud del Fideicomitente en caso de que el Fiduciario no realice la emisión inicial de nuestros CBFIs; o (c) en caso de que la asamblea de tenedores, con el quorum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al fiduciario, con la previa aprobación de los tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el patrimonio del fideicomiso a nuestros tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros tenedores de CBFIs no aprueben alguna de las opciones (a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación de nuestro patrimonio, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

Liquidación de nuestro Fideicomiso

En caso de que la asamblea extraordinaria de tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

El Liquidador: Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, reembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

Acciones del Liquidador: El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autorreguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

Pago de Obligaciones: El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los tenedores a pro rata.

Procedimiento de liquidación: Con el fin de liquidar el patrimonio de nuestro Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;
- nuestro Comité Técnico instruirá al fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán gastos del fideicomiso, y
- nuestro Comité Técnico y el representante común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora (como se define más abajo). Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), la Conducta Inhabilitadora se define, en relación con cualquier persona (distinta de un miembro de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas o Comité Técnico, en dicha capacidad), como el fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo y, en relación con cualquier miembro con derecho a voto de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas o Comité Técnico en dicha capacidad, fraude, dolo o mala fe.

Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México, D.F.

INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO DE VALORES

La información relativa al mercado de valores mexicano que se presenta a continuación, ha sido elaborada con base en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y la información divulgada por los participantes en el mercado. El siguiente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de todos los aspectos más importantes relacionados con el mercado de valores.

Previo a la Oferta Global, nuestros CBFIs no estarán listados en la BMV. Los CBFIs se listarán en el listado de la BMV concurrentemente con la Oferta Global. No podemos predecir la liquidez de nuestros CBFIs después de la Oferta Global. Si el volumen de negociación de nuestros CBFIs en la BMV disminuye por debajo de ciertos niveles, el precio de los mismos puede verse afectado y nuestros CBFIs pueden ser retirados del listado, o su inscripción podría cancelarse.

Las operaciones en la Bolsa Mexicana de Valores

La BMV, ubicada en la Ciudad de México, es la única bolsa de valores del país. Operando de forma continua desde 1907, la BMV está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV se realiza todos los días hábiles de 8:30 a.m. a 3:00 p.m., sujeto a ajustes para operar en forma sincronizada con algunos mercados en Estados Unidos.

Desde enero de 1999, todas las operaciones en la BMV han sido electrónicas. La BMV puede implementar diversas medidas para promover un sistema de precios ordenado y transparente de valores, incluyendo la operación de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora en particular cuando las fluctuaciones en los precios exceden ciertos límites. La BMV también puede suspender la cotización de valores de una emisora, como resultado de cualquier omisión de revelación de eventos relevantes.

Las operaciones de capital celebradas a través de la BMV deben liquidarse dentro de los tres días hábiles siguientes a su concertación. No está permitida la liquidación diferida de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, sin la aprobación de la BMV. Los valores negociados en la BMV, incluyendo nuestros CBFIs, se encuentran depositados en Indeval, institución privada para el depósito de valores que actúa como una institución liquidador a, depositaria y custodia, así como un agente de liquidación, transmisión y registro de las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de transmitir los valores en forma de títulos físicos.

Las operaciones deben ser liquidadas en Pesos, excepto en circunstancias limitadas en las que estará permitida la liquidación en una moneda extranjera.

Aun cuando la LMV, prevé la existencia de un mercado de negociación extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de negociación de valores con esas características.

La LMV establece que los valores emitidos en el extranjero pueden ser sujetos de intermediación en México por casas de bolsa e instituciones de crédito a través del Sistema Internacional de Cotizaciones (SIC). Dichos valores pueden ser listados en el SIC, si (i) no se han inscritos en el RNV, (ii) el mercado de origen o la entidad emisora, en función de sus características, ha sido reconocida por la CNBV y (iii) si cumplen los requisitos internos establecidos por bolsa de valores aplicable. Además, la BMV opera un sistema que suspende la cotización de las acciones de una emisora en particular con base en la volatilidad de precios o volumen, o cambios en la oferta o demanda de dichas acciones que no sean consistentes con el comportamiento histórico de las acciones y no puedan explicarse únicamente través de la información hecha pública de conformidad con la Circular Única.

Regulación del mercado y las normas de registro

En 1925, se creó la Comisión Nacional Bancaria para regular la actividad bancaria y, en 1946, se creó la Comisión Nacional de Valores para regular la actividad en el mercado de valores. Estas dos entidades se fusionaron en 1995 para formar la CNBV.

Entre otras cosas, la CNBV regula la oferta pública y negociación de valores y vigila las operaciones de los participantes en el mercado de valores, e impone sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a la LMV. La CNBV regula el mercado de valores mexicano, las operaciones de la BMV y a las casas de bolsa a través de su personal y una junta de gobierno compuesta por 13 miembros.

Ley del Mercado de Valores

El 30 de diciembre de 2005, la LMV se promulgó y publicó en el Diario Oficial de la Federación y entró en vigor el 28 de junio de 2006; sin embargo, un período adicional de 180 días fue concedido a las emisoras para incorporar en sus estatutos las normas recientemente adoptadas sobre gobierno corporativo. La LMV modificó la regulación de valores de México en aspectos significativos. Las reformas introducidas buscaban actualizar el marco regulatorio aplicable en México para el mercado de valores y las empresas públicas, en comparación con estándares internacionales. Las empresas que cotizan entre el público están reguladas por la LMV y, en segundo lugar, por la LGSM y el Código de Comercio. Los reglamentos emitidos por la CNBV también complementan varios artículos generalmente cubiertos por la LMV.

La LMV (i) establece que las entidades públicas y las empresas controladas por las mismas (por ejemplo, las sociedades controladoras y sus subsidiarias 100% propias) son consideradas una misma entidad económica, sin afectar el velo corporativo y para ciertos propósitos de divulgación de información, (ii) establece normas más claras para las ofertas públicas, clasificadas en categorías voluntarias y obligatorias, (iii) establece reglas más claras para la divulgación de la estructura accionaria de empresas públicas, (iv) amplía, aclara y refuerza la función del consejo de administración de empresas públicas, incluyendo el requisito de consejeros independientes, (v) define las normas aplicables al consejo de administración (y cada uno de sus miembros) y las obligaciones del consejo, cada consejero, secretario, director general y otros directores ejecutivos relevantes (introduciendo conceptos como el deber de diligencia, el deber de lealtad y zonas de seguridad), (vi) sustituye al comisario y sus deberes con un comité de auditoría, un comité de prácticas corporativas (que pueden fusionarse en un solo órgano) y auditores externos, (vii) define las funciones y responsabilidades de los directores ejecutivos, (viii) establece mejores derechos para los accionistas minoritarios en relación a sus recursos legales, el ejercicio de las acciones derivadas de los accionistas y el acceso a la información de la compañía, (ix) introduce conceptos tales como “consorcios”, “grupos de personas o entidades relacionadas”, “control”, “partes relacionadas” y “poder de toma de decisiones”, (x) amplía la definición de las sanciones aplicables a las infracciones a la LMV, incluyendo los daños punitivos y sanciones penales (xi) aclara las normas relativas a los tipos de valores de capital que pueden ser ofrecidos por empresas públicas, (XII) establece las reglas para la recompra de acciones, y (xiii) especifica los requisitos para las medidas de neutralización.

De conformidad con la LMV, las sociedades con acciones inscritas en el RNV deben tener un consejo de administración compuesto por no más de 21 miembros, de los cuales al menos el 25% deben ser independientes. Los miembros independientes deben ser seleccionados en la asamblea general ordinaria de accionistas de la emisora, en base a su experiencia, capacidad y reputación, entre otros factores. La conclusión de si un director es independiente debe ser determinada por los accionistas de la emisora, y tal determinación puede ser impugnada por la CNBV. Desviándose de antecedentes legislativos, la Ley del Mercado de Valores permite a los miembros del consejo de administración que

actúen en ese momento, en determinadas circunstancias, nombrar de forma temporal a los nuevos miembros del consejo de administración.

El consejo de administración de una sociedades anónima bursátil está obligado a reunirse al menos cuatro veces durante por año calendario. Sus funciones principales son: (a) la determinación de las estrategias de negocios en general de la emisora, (b) la aprobación de lineamientos para el uso de activos sociales, (c) la aprobación, en forma individual, de las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (d) la aprobación de operaciones inusuales o no recurrentes y de cualquier operación relacionada con la adquisición o venta de activos con un valor igual o superior a 5.0% de los activos consolidados de la emisora, o el otorgamiento de garantías o avales, o la asunción de pasivos, igual o superior a 5.0% de los activos consolidados de la emisora, (e) el nombramiento o remoción del director general, (f) la aprobación de políticas contables y de control interno, y (g) la aprobación de políticas para la divulgación de información. Los directores tienen la obligación de buscar el mejor interés de la emisora, y no podrán favorecer a ningún accionista o grupo de accionistas.

La LMV requiere la creación de uno o más comités encargados de funciones de auditoría y prácticas societarias de las sociedades anónimas bursátiles. Estos comités deben consistir de por lo menos tres miembros nombrados por el consejo de administración, y cada miembro debe ser independiente (a excepción de las sociedades controladas por una persona o grupo que tiene un 50% o más del capital social en circulación, en cuyo caso la mayoría y no todos los miembros del comité a cargo de las funciones de prácticas empresariales deben ser independientes). Las actividades de auditoría de los comités (junto con ciertas obligaciones ahora encomendadas al consejo d administración) remplazará el comisario que previamente había sido requerido por la LGSM. Estos comités también se encargan de asistir al consejo de administración en ciertas decisiones mediante la emisión de su opinión en relación con los mismos.

El comité a cargo de las funciones de práctica empresarial está obligado a proporcionar opiniones al consejo de administración, a solicitar y obtener las opiniones de terceros independientes expertos (sobre todo en el caso de operaciones con partes relacionadas y operaciones de valores), para convocar asambleas de accionistas, para asistir al consejo de administración en la preparación de reportes anuales y presentar un informe, anualmente, al consejo de administración para investigar las posibles violaciones a las operaciones, políticas de operación, sistemas de control interno, auditoría interna y registros contables de la empresa y el cumplimiento de las resoluciones de los accionistas por el director general.

La actividad principal del comité encargado de la función de auditoría es la de supervisar a los auditores externos de la emisora, analizar los reportes de los auditores externos, informar al consejo de administración con respecto a los controles internos existentes, supervisar las operaciones con partes relacionadas, requerir a los ejecutivos de la emisora a que preparen los informes, cuando lo considere necesario, para informar al consejo de administración de las irregularidades que se encontrara, para supervisar las actividades de los ejecutivos de la emisora, y presentar un informe anual al consejo de administración. Las funciones del comité de auditoría y el comité de prácticas societarias se pueden fusionar en un solo comité encargado de todas las responsabilidades respectivas.

La LMV también requiere que cualquier operación de adquisición o serie de operaciones de adquisición relacionadas llevadas a cabo, durante un ejercicio fiscal, por una emisora o cualquiera de sus subsidiarias que individual o conjuntamente representen el 20% o más de los activos consolidados de una emisora por el trimestre inmediato anterior, sean aprobadas en una asamblea de accionistas, y divulgadas previamente al mercado por medio de un documento informativo que incluirá la información necesaria para que los accionistas puedan tomar una decisión con respecto a la operación en la asamblea de accionistas. Dicho documento informativo deberá incluir una descripción detallada de la operación, las fuentes de los fondos necesarios en relación con dicha operación, y la fecha de cierre estimada, entre otra información.

Además de los derechos concedidos a los accionistas minoritarios que representan el 5% o más de los valores en circulación de una sociedad anónima bursátil, para iniciar una demanda derivada de los accionistas para el beneficio de la Emisora por un monto equivalente a los daños y perjuicios incurridos por la emisora contra los miembros del consejo por el incumplimiento de los deberes de cuidado o la lealtad, la LMV establece el derecho de los accionistas que representan el 10% de los valores en circulación con derecho a voto para designar a un miembro del consejo (cuyo nombramiento únicamente podrá ser revocado por una decisión unánime de los miembros del consejo), solicitar a la presidente del consejo o al comité de auditoría para convocar a una asamblea de accionistas, y solicitar que la votación sobre la resolución en las que no estaban suficientemente informados sea pospuesta. Asimismo, los tenedores de un 20% de los valores en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que fueron aprobadas por la asamblea de accionistas y presentar orden judicial para suspender la resolución, si la reclamación se presentó dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que la acción fue tomada; en el entendido, que (i) la resolución impugnada viole la legislación mexicana o la de los estatutos sociales, (ii) los accionistas opositores no hayan asistido a la asamblea o hayan votado en contra de la resolución impugnada, y (iii) los accionistas opositores ofrezcan una fianza para garantizar el pago de cualesquier daños y perjuicios que pudiéramos sufrir como consecuencia de la suspensión de la resolución en el caso de que el tribunal de última instancia, resuelva contra del accionista opositor; estas disposiciones rara vez se han invocado en México y, como resultado, la acción que puede tomar un tribunal competente es incierta. Los certificados para las acciones de un accionista expedidas por Indeval y el corredor correspondiente se necesitan para especificar dichos derechos.

No somos una sociedad anónima bursátil o una sociedad anónima promotora de inversión bursátil para efectos de la Ley del Mercado de Valores. Por lo tanto, las disposiciones previstas en la misma que rigen a las sociedades que cotizan en bolsa como se resumió anteriormente, no nos resultan aplicables. Sin embargo, hemos incorporado a nuestro Contrato de Fideicomiso una serie de cláusulas destinadas a reproducir ciertos principios de gobierno corporativo aplicables a la sociedad anónima bursátil bajo la Ley del Mercado de Valores.

Revelación de Convenios entre Accionistas

Cualesquier convenios entre accionistas que contengan cláusulas de no competencia, cualesquier convenios relacionados con la venta, transmisión o ejercicio de derechos de preferencia (de conformidad con lo establecido en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles) y cualesquier convenios que permitan la venta y compra de acciones, derechos de voto, y venta de acciones a través de una oferta pública, deben ser notificados a la sociedad dentro de los cinco días hábiles después de su celebración con el fin de permitir a la sociedad revelar dichos convenios a los inversionistas a través de la bolsa de valores en la que sus valores se encuentren listados y para revelar dicha información al público en un reporte anual preparado por la sociedad. Dichos convenios (i) estarán disponibles al público en las oficinas de la sociedad para su revisión (ii) no serán oponibles a la sociedad y su incumplimiento no afectará la validez de las votaciones en las asambleas de accionistas, y (iii) sólo surtirán efectos entre las partes que los celebraron y hasta que hayan sido revelados al público.

Disposiciones Aplicables a las Emisoras, Casas de Bolsa y otros Participantes en el Mercado

En marzo de 2003, la CNBV emitió ciertas Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). La Circular Única, que derogó varias circulares de la CNBV promulgadas con anterioridad, provee un conjunto único de normas que regulan a las emisoras y a la actividad de las emisoras, entre otras cosas. Dicha Circular Única ha sido modificada en varias ocasiones desde su publicación.

Además, en septiembre de 2004, la CNBV emitió las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa. Las disposiciones para casas de bolsa ofrecen ahora un conjunto único de normas que regulan la participación de colocadores mexicanos en ofertas públicas, entre otras cosas.

Estándares de Registro y Listado

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con los requisitos concretos cualitativos y cuantitativos. Además, únicamente los valores que han sido inscritos en el RNV de conformidad con la autorización de la CNBV, pueden estar listados en la BMV. Esperamos que nuestros CBFIs sean listados bajo la Sección VII del listado de la BMV, como valores emitidos por FIBRAS, de conformidad con el reglamento interno de dicha bolsa de valores.

La autorización de la CNBV para el registro de los valores en el RNV no implica ningún tipo de certificación o garantía en relación con la calidad de inversión de los valores, la solvencia de la Emisora, o la exactitud o la exhaustividad de cualquier información entregada a la CNBV. Las Circular Única establece que la BMV debe adoptar requisitos mínimos para las emisoras inscriban sus valores en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones como el historial operativo, estructura financiera y de capital, volúmenes mínimos de negociación y un mínimo de circulante de acciones públicas, entre otros. Las Circular Única también establece que la BMV debe establecer los requisitos mínimos para que las emisoras mantengan el listado de sus valores en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones como la situación financiera, estructura financiera y de capital, volúmenes mínimos de negociación y un mínimo de circulante de acciones públicas, entre otros. La CNBV podrá renunciar a algunos de estos requisitos en determinadas circunstancias. Además, algunos de los requisitos son aplicables a cada serie de acciones de la emisora correspondiente.

La BMV revisará el cumplimiento de los requisitos anteriores y otros requisitos sobre una base anual, semestral y trimestral. También podrá hacerlo en cualquier otro momento.

La BMV deberá informar a la CNBV de los resultados de su revisión y esta información debe, a su vez, ser revelada a los inversionistas. Si una emisora no cumple con alguno de los requisitos anteriores, la BMV solicitará que la Emisora proponga un plan para subsanar la violación. Si la Emisora no propone un plan, o si el plan no es satisfactorio para la BMV o si la Emisora no logra un progreso sustancial con respecto a las medidas correctivas, la negociación de la serie de acciones correspondiente en la BMV será temporalmente suspendida. Además, si la Emisora no propone un plan o deja de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá cancelar la inscripción de las acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o de cualquier otro grupo que ejerza el control deberá llevar a cabo una oferta pública para adquirir el 100% de las acciones en circulación de la Emisora de acuerdo con las reglas de oferta pública que se analizan a continuación. Aunque no somos sociedad anónima bursátil para efectos de la Ley del Mercado de Valores, todas o algunas de estas disposiciones pueden ser interpretadas como aplicables a nosotros.

Obligaciones de entrega de información

Las emisoras con valores listados están obligadas a presentar estados financieros trimestrales no auditados y estados financieros anuales auditados, así como diversos informes periódicos a la CNBV ya la BMV. Las emisoras mexicanas, de valores listados deben presentar los siguientes informes a la CNBV:

- un reporte anual elaborado de conformidad con la Circular Única a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la finalización de cada uno de los tres primeros trimestres y dentro de los 40 días siguientes a la finalización del cuarto trimestre; y

- informes que revelen eventos relevantes inmediatamente después de que ocurren.
- informes y memorandos de divulgación que revelen reestructuraciones corporativas, tales como fusiones, escisiones, adquisiciones o ventas de activos, aprobadas o a ser aprobadas por la asamblea de accionistas o por el consejo de administración , e
- informes sobre las políticas y lineamientos respecto al uso de los activos de la sociedad (o sus subsidiarias) por parte de personas relacionadas.

De conformidad con la Circular Única, las normas internas de la BMV han sido modificadas para implementar el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (“SEDI”), para la información que deba ser presentada a la Bolsa de Valores. Las emisoras con valores listados deberán elaborar y divulgar su información financiera a través de la BMV por medio del Sistema de Información Financiera y Contable de las Emisoras (“SIFIC”). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone la información financiera presentada a través de SIFIC a disposición del público.

La Circular Única y las normas de la BMV requieren a las emisoras con valores listados presentar información a través del SEDI que se refiere a cualquier acto, evento o circunstancia que pudiera influir en el precio del valor de una emisora. Si los valores listados experimentan volatilidad inusual en los precios, la BMV de inmediato solicitará que la Emisora informe al público inversionista sobre las causas de dicha volatilidad o, si la Emisora no tiene conocimiento de las causas, que realice una declaración para tal efecto. Además, la BMV solicitará de inmediato a la Emisora que revele cualquier información relacionada con los eventos relevantes pertinentes, cuando considere que la información revelada en la actualidad es insuficiente, así como instruir a la Emisora que aclare la información cuando sea necesario. La BMV podrá solicitar que las emisoras confirmen o nieguen cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en los valores que se negocian. La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV de cualquiera de dichas solicitudes.

Además, la CNBV también puede hacer cualquiera de estas solicitudes directamente a las emisoras. Una emisora podrá aplazar la divulgación de eventos relevantes en algunas circunstancias, siempre y cuando:

- la emisora haya aplicado las medidas adecuadas de confidencialidad (incluyendo el mantenimiento de registros de personas o entidades en posesión de información relevante que no sea pública);
- la información esté relacionada con las operaciones que estén pendientes de cierre, ejecución o entrada en vigor;
- no exista información pública engañosa en relación con el evento relevante; y
- no haya fluctuación en el precio o un volumen inusual.

Del mismo modo, si los valores de una emisora se negocian en la BMV y una bolsa de valores extranjera, la emisora deberá presentar simultáneamente la información que está obligado a presentar de conformidad con las leyes y disposiciones de la jurisdicción extranjera con la CNBV y la BMV.

Suspensión de la cotización

Además de la autoridad de la BMV en virtud de su normativa interna según lo descrito anteriormente, de conformidad con las normas de la CNBV, la CNBV y la BMV podrán suspender la negociación de valores de una emisora:

- si la Emisora no da a conocer un evento relevante o si la información revelada no es lo suficientemente clara; o
- debido a la volatilidad o cambios en el precio o el volumen en la oferta o la demanda con respecto a los valores correspondientes que no son consistentes con el desempeño histórico de los valores y no pueda explicarse únicamente a través la información disponible al público de conformidad con la Circular Única.

La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV y al público en general de dicha suspensión. Una emisora podrá solicitar a la CNBV o la BMV reanudar la negociación; en el entendido, que la Emisora demuestre que las causas desencadenantes de la suspensión han sido resueltas y, en su caso, que se encuentra en pleno cumplimiento de los requisitos de reportar información periódicamente conforme a la legislación aplicable. La BMV podrá rehabilitar la negociación de acciones suspendidas cuando considere que los eventos relevantes han sido revelados de manera adecuada a los inversionistas, si estima que la Emisora ha explicado adecuadamente las razones de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen operado, o el precio predominante de la acción o cuando los acontecimientos que afectan los precios de las acciones se han dejado de existir. Si la solicitud de una emisora se ha concedido, la BMV determinará el mecanismo adecuado para reanudar la negociación. Si la negociación de los valores de una emisora se suspende por más de 20 días hábiles y dicha emisora está autorizado a reanudar la negociación sin llevar a cabo una oferta pública, la Emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que está autorizado a reanudar la negociación, antes de que la negociación puede reanudarse.

Bajo la regulación actual, la BMV podrá considerar las medidas adoptadas por otras bolsas de valores fuera de México para suspender y/o reanudar la negociación de las acciones de una emisora en los casos en que los valores en cuestión cotizan simultáneamente en bolsas de valores situadas fuera de México.

Uso de información privilegiada, restricciones aplicables a la celebración de operaciones, y obligaciones de revelación

La LMV, contiene disposiciones específicas con respecto al abuso de información privilegiada, incluyendo el requisito de que personas en posesión de información considerada privilegiada se abstengan (i) de la negociación directa o indirecta en cualquier valor importante de una emisora cuyo precio de cotización pudiera verse afectado por dicha información, (ii) de proporcionar o transmitir dicha información a alguna otra persona, excepto si dicha persona recibe información por razón de su cargo o empleo, y (iii) de hacer recomendaciones a terceras personas para el negociar con dichos valores (excepto por aquellos con derecho a dicha información como resultado de su función o su cargo). Estas restricciones también se aplican a las opciones y derivados de los valores subyacentes emitidos por esa entidad.

Conforme a la LMV, las siguientes personas deberán notificar a la CNBV de cualquier operación que realicen con acciones de una emisora:

- los miembros de la del consejo de administración de la emisora.
- los accionistas que tengan 10% o más del capital social en circulación listado de la emisora.

- los grupos que tengan 20% o más del capital social en circulación listado de la emisora; y
- otras personas que la LMV presume cuentan con información privilegiada.

Además, de conformidad con la LMV, ciertas personas que dicha ley presume cuentan con información privilegiada (incluyendo a las personas que se encuentren dentro de los supuestos descritos en el primero, segundo y cuarto punto señalados en el párrafo anterior) deben abstenerse de comprar o vender valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última adquisición o enajenación, respectivamente.

Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones de una sociedad anónima con acciones inscritas en el RNV que resulte en que el adquirente sea titular del 10% o más, pero menos del 30%, del capital social en circulación de la Emisora, deberá ser revelada a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición.

Cualquier adquisición hecha por una persona que la LMV presume cuenta con información privilegiada que implique que dicha persona incremente o disminuya en 5% su participación en el capital social en circulación de una sociedad con acciones inscritas en el RNV, deberá ser dada a conocer públicamente a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición. Algunas personas que la LMV presume cuentan con información privilegiada también deberán notificar a la CNBV de compras de acciones o ventas que se efectúen dentro de cualquier periodo de tres meses o cinco días y que exceda de ciertos montos mínimo. La LMV establece que los valores convertibles, títulos opcionales e instrumentos financieros derivados, para ser liquidados en especie, deberán ser tomados en consideración en el cálculo de los porcentajes de propiedad de las acciones. Aunque no somos una sociedad anónima con acciones inscritas en el RNV para efectos de la Ley del Mercado de Valores, todas o algunas de estas disposiciones podrán ser interpretadas como aplicables a nosotros.

Ofertas Públicas

La LMV contiene disposiciones relativas a las ofertas públicas de adquisición de acciones. De conformidad con la LMV, las ofertas públicas de adquisición pueden ser voluntarias u obligatorias. Ambas están sujetas a la aprobación previa de la CNBV y deben cumplir con los requisitos legales generales y reglas aplicables. Cualquier adquisición de acciones de una sociedad cuyas acciones estén inscritas en el RNV que implique que el comprador sea titular de 30% o más, pero menos de un porcentaje el que le permita adquirir el control de las acciones con derecho a voto de la misma, requiere que el comprador lleve a cabo una oferta pública de adquisición obligatoria por el que resulte más alto entre (a) el porcentaje del capital social que se pretende adquirir o (b) el 10% del capital social en circulación de la empresa. Finalmente, en caso de cualquier adquisición de acciones de una sociedad cuyas acciones estén inscritas en el RNV que pretende obtener el control de las acciones con derecho a voto, el comprador potencial deberá estar obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición obligatoria por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de dicha sociedad (sin embargo, en ciertas circunstancias, la CNBV podrá autorizar que se lleve a cabo una oferta por menos de dicho 100%). Cualquier oferta pública de adquisición deberá realizarse al mismo precio a todos los accionistas y series de acciones. El consejo de administración, con la asesoría del comité de auditoría, debe emitir su opinión sobre cualquier oferta pública de adquisición que resulte en un cambio de control, dicha opinión deberá considerar los derechos de los accionistas minoritarios y que puede ir acompañada de una carta de independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar públicamente si participarán en la oferta de adquisición.

En términos de la LMV, todas las ofertas de adquisición tendrán un plazo mínimo de al menos 20 días hábiles y las adquisiciones derivadas de la misma asignarán a prorrata entre todos los accionistas

vendedores. La LMV también permite el pago de ciertas cantidades a los accionistas que ejerzan el control de la emisora por encima del precio de oferta, siempre que dichas cantidades hayan sido reveladas en su totalidad, aprobadas por el consejo de administración y pagadas en relación con obligaciones de no competencia o similares de dichos accionistas. La LMV también establece los supuestos en los cuales la CNBV podrá renunciar a la obligación de llevar a cabo una oferta pública de adquisición (por ejemplo, para proteger los intereses de los accionistas minoritarios), las excepciones a los requisitos para una oferta de adquisición obligatoria y, específicamente, establece los recursos en caso de incumplimiento de las reglas de una oferta pública de adquisición (por ejemplo, la suspensión de los derechos de voto, la posible nulidad de las adquisiciones, entre otros) y otros derechos a los accionistas previos de la emisora.

La LMV también establece que los valores convertibles, títulos opcionales e instrumentos financieros derivados liquidables en especie que representen valores subyacentes, sean considerados para calcular el porcentaje de participación que una persona o grupo de personas que, directa o indirectamente, pretendan adquirir acciones de una empresa.

Aunque no somos una sociedad cuyas acciones estén inscritas en el RNV para efectos de la Ley del Mercado de Valores, todas o algunas de estas disposiciones podrían ser interpretadas como aplicables a nosotros.

Disposiciones Tendientes a Impedir la Adquisición del Control de las Emisoras

La LMV establece que las sociedades cuyas acciones estén inscritas en el RNV pueden incluir en sus estatutos ciertas disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de las mismas, si dichas disposiciones (i) son aprobadas por la mayoría de los accionistas, en una asamblea extraordinaria de accionistas, y ningún accionista o grupo de accionistas que representen el 5% o más del capital social presente en la asamblea, vote en contra de las mismas, (ii) no excluyan a algún accionista o grupo de accionistas, distinto de la persona que pretenda adquirir el control, por los beneficios económicos que puedan derivarse de dicha disposición, (iii) no restrinjan en forma absoluta, un cambio de control, y (iv) no contravengan las disposiciones legales relacionadas con la oferta pública de adquisición o desconozcan los derechos económicos inherentes a las acciones mantenidas por el adquirente.

No somos una sociedad anónima bursátil o sociedad anónima promotora de inversión bursátil para efectos de la Ley del Mercado de Valores. Por lo tanto, las disposiciones contenidas en la misma tendientes a impedir la adquisición del control de las emisoras como se resumió anteriormente no nos aplican.

RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

Ciertas Consideraciones Fiscales en México

El siguiente es un resumen de ciertas consideraciones fiscales federales mexicanas que pueden ser aplicables de acuerdo con el tipo de actividades que esperamos llevar a cabo, y es probable que apliquen a la inversión, propiedad y venta de nuestros CBFIs por personas no residentes en México para efectos fiscales que no posean los CBFIs como parte de la realización de un negocio en México que le dé lugar a un establecimiento permanente. Este resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes para tomar la decisión de invertir, poseer y disponer nuestros CBFIs, y no se ocupa de las consecuencias que se pudieran aplicar a los tenedores sujetos a reglas especiales de impuestos. Además, este resumen no describe ninguna consecuencia fiscal que emane de las leyes de cualquier estado, localidad, municipio o jurisdicción distinta de las leyes fiscales federales de México. Cada posible inversionista debe consultar a su asesor fiscal en relación con las consecuencias fiscales que puedan resultar de una inversión en nuestros CBFIs. Este resumen está basado en las leyes fiscales en vigor a la fecha del presente prospecto, y no se puede asegurar que la futura legislación, resoluciones administrativas o sentencias judiciales no modificarán significativamente lo aquí mencionado.

Vehículo Transparente para efectos fiscales y Estatus de FIBRA

Calificación como FIBRA. Una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificaremos como una FIBRA para efectos fiscales. En virtud de las disposiciones fiscales, las FIBRAS están obligadas a distribuir un monto igual a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto (como se define bajo "Regulación de las FIBRAS") a sus beneficiarios. En términos generales, dichas distribuciones hechas por las FIBRAS están sujetas a un pago de impuesto sobre la renta del 28%, que debe ser retenido y enterado por las FIBRAS o los intermediarios financieros a través de los cuales se tiene la titularidad los certificados a las autoridades fiscales, y que es acreditable por sus beneficiarios. Los fideicomisos que obtengan ingresos pasivos, tales como nuestros Fideicomisos de Inversión, en la medida en que cumplan con ciertos requisitos, no constituyen entidades gravadas para efectos del pago de ISR. Nuestros Activos Inmobiliarios serán mantenidos por nuestros Fideicomisos de Inversión los cuales, una vez que concluyamos nuestras operaciones de formación, calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos para efectos del ISR y, por tanto, como vehículos transparentes para fines fiscales. En consecuencia, el resultado fiscal neto que determine la FIBRA sobre los ingresos recibidos a través de nuestros Fideicomisos de Inversión se distribuirá directamente a los tenedores de los CBFIs.

Para calificar como FIBRA, debemos cumplir con ciertos requisitos, incluyendo, sin limitación: (i) debemos invertir al menos el 70% de nuestros activos totales en bienes inmuebles o en derechos a obtener ingresos derivados del arrendamiento de los mismos o en financiamientos otorgados para tales fines, (ii) nuestros bienes inmuebles deben ser arrendados o conservados con el propósito de ser arrendados, a menos que se encuentren en construcción, (iii) los bienes inmuebles deben conservarse sin ser vendidos por lo menos cuatro años después de su adquisición o la conclusión de su desarrollo, y (iv) debemos distribuir un monto igual a por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal neto anualmente. Además, debemos emitir certificados de participación que representen el patrimonio del fideicomiso, y tales certificados deben (i) ser ofrecidos públicamente al público inversionista, o (ii) adquiridos por no menos de diez inversionistas no relacionados, ninguno de los cuales puede, en cualquier momento, individualmente o conjuntamente con una parte relacionada, poseer directa o indirectamente más de 20% de los CBFIs en circulación. Para más información, véase "Regulación de las FIBRAS."

Hemos solicitado y obtenido una confirmación de criterio por parte de las autoridades fiscales en el sentido de que, entre otras cosas, (i) nuestra inversión en los certificados fiduciarios emitidos por los Fideicomisos de Inversión constituyen bienes inmuebles o derechos a obtener ingresos derivados del

arrendamiento de los mismos como se contempla en los requisitos de inversión de las FIBRAS, y (ii) nuestros CBFIs cumplen con el requisito de emisión de certificados de participación por parte del fiduciario de una FIBRA.

La Condición de Vehículos Transparentes para Efectos Fiscales de Nuestros Fideicomisos de Inversión. De conformidad con la regla I.3.1.9 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, un fideicomiso no será considerado como un fideicomiso empresarial y no calificará como una entidad gravada para efectos fiscales, cuando los ingresos pasivos de dicho fideicomiso representen al menos el 90% de los ingresos totales obtenidos por dicho fideicomiso durante cualquier ejercicio fiscal. En virtud de que la definición de ingresos pasivos incluye, entre otras cosas, los ingresos derivados del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles, esperamos que nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dicho requisito. Debido a nuestra condición de FIBRA y a la condición de vehículos transparentes no empresariales para efectos fiscales de nuestros Fideicomisos de Inversión, todos los ingresos derivados de la conducción de nuestro negocio y del negocio de nuestros Fideicomisos de Inversión serán atribuidos directamente a los tenedores de nuestros CBFIs, a través de las Distribuciones que llevemos a cabo en favor de los tenedores de nuestros CBFIs.

Posibles Cambios a Nuestra Situación Fiscal y la de Nuestros Fideicomisos de Inversión. Con el fin de mantener flexibilidad al momento de llevar a cabo o sacar ventaja de desarrollos futuros, incluyendo los cambios en la legislación fiscal, reglamentos, resoluciones administrativas o sentencias judiciales, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que la asamblea extraordinaria de tenedores puede decidir cambiar o variar nuestra situación fiscal y la de nuestros Fideicomisos de Inversión. Estos cambios pueden incluir, entre otras cosas, modificaciones a los fines de nuestro Contrato de Fideicomiso y de los contratos de fideicomiso de nuestros Fideicomisos de Inversión, con el propósito de que califiquemos como un fideicomiso de ingresos pasivos y de calificar los Fideicomisos de Inversión como FIBRAS para efectos fiscales. Lo anterior, de conformidad con lo previsto por la regla I.3.1.11. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

De adoptarse este cambio, los Fideicomisos de Inversión podrán calificar como FIBRAS, ya que tendrán en su patrimonio el derecho de percibir ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles que perciban los fideicomisos de garantía, y cumplirán con las demás limitantes previstas para las FIBRAS en cuanto al tipo de activos e inversiones que pueden realizar. Lo anterior ha sido confirmado en la resolución que para tal efecto emitieron las autoridades fiscales que se adjunta al presente prospecto como Anexo "12".

Aun cuando el fideicomisario en primer lugar de los derechos sobre los fideicomisos de inversión que calificarán como FIBRAS sea el Fideicomiso, no impide que dichas FIBRAS podrán ser consideradas como tales y se considere que han cumplido el requisito de haber colocado sus títulos entre el gran público inversionista en los términos de la fracción V del Artículo 223 de la LISR. Lo anterior en virtud de que la regla I.3.1.11 de la Resolución Miscelánea Fiscal establece que, tratándose de fideicomisos emisores que tengan inversiones en otros fideicomisos que califiquen como FIBRAS, y se cumplan los requisitos previstos por dicha regla, se considerará cumplido el mencionado requisito.

Para efectos de los tenedores de nuestros CBFIs, dicho cambio no debiera detonar consecuencias fiscales adversas como se confirmó mediante la resolución particular que al efecto se obtuvo de las autoridades fiscales que se adjunta como Anexo "12", no obstante que originalmente dichos CBFIs hayan sido emitidos por el Fideicomiso cuando calificaba como FIBRA y posteriormente pierda este carácter para convertirse en un fideicomiso de ingresos pasivos que tiene al característica de no estar sujeto a obligaciones fiscales.

En la referida resolución se confirma que las distribuciones que dichos Fideicomisos de Inversión hagan, no tendrán una consecuencia adicional de gravamen distinta al régimen fiscal para los inversionistas descrito con anterioridad.

En caso de que el cambio de régimen fiscal propuesto sea aprobado por la asamblea extraordinaria de tenedores, las Distribuciones que realice el Fideicomiso tendrán el siguiente tratamiento: las personas físicas y morales residentes en México tratarán dichas Distribuciones como ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta; los residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención que tendrá el carácter de pago definitivo de impuesto sobre la renta; y los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros y las SIEFORES no estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta por las Distribuciones que reciban. Asimismo, las ganancias derivadas de la enajenación de los certificados fiduciarios respectivos a través de los mercados bursátiles tendrán el siguiente tratamiento: las personas morales residentes en México estarán gravadas sobre la ganancia que obtengan en dicha venta; las personas físicas residentes en México, los residentes en el extranjero, los fondos de pensiones y jubilaciones exentos y las SIEFORES no estarán sujetos al pago del impuestos sobre la renta respecto de dicha ganancia.

Con respecto al tratamiento fiscal para los tenedores de los CBFIs que pudieran enajenar dichos valores a través de los mercados reconocidos, en los términos previstos por el artículo 9 de la LISR, dichas ganancias debieran tener el tratamiento de interés para fines fiscales. No obstante, la regla I.3.1.11 de la Resolución Miscelánea Fiscal permite conservar para los tenedores de los CBFIs el mismo tratamiento fiscal que tendrían si en lugar de enajenar los títulos emitidos por un fideicomiso emisor transparente, enajenaran directamente títulos emitidos por las FIBRAS en las que dicho fideicomiso emisor tendrá invertido su patrimonio. Lo anterior, siempre que se cumplan los requisitos previstos por la referida regla, los cuales pretendemos cumplir de acuerdo con lo que se tiene previsto adoptar como parte de estos cambios.

Al amparo de las confirmaciones de criterio obtenidas de las autoridades fiscales y de lo establecido por la regla I.3.1.11 de la Resolución Miscelánea Fiscal, la adopción de dicho cambio de régimen fiscal, no debiera resultar en un detrimento en la situación fiscal de los tenedores de los CBFIs, o bien en una modificación del régimen fiscal al que estarían sujetos por invertir en las FIBRAS a través del fideicomiso emisor, que tendría después del cambio la naturaleza de un fideicomiso de ingresos pasivos. Es decir, el régimen fiscal para los inversionistas sería igual antes y después de adoptarse dicho cambio.

Nuestros impuestos

Determinación del resultado fiscal, Impuesto Sobre la Renta

Determinaremos el resultado fiscal generado por los ingresos derivados de nuestras operaciones, en los mismos términos y bajo las mismas reglas que una sociedad que se encuentra sujeta al pago de impuestos en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Dicho resultado fiscal deberá dividirse por el número de nuestros CBFIs para determinar el resultado fiscal neto, en su caso, atribuible a cada uno de nuestros CBFIs. Nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión no estaremos obligados a efectuar pagos provisionales para efectos del impuesto sobre la renta.

El intermediario financiero a través del cual los tenedores de nuestros CBFIs mantendrán dichos CBFIs deberá retener cualquier impuesto sobre la renta aplicable a una tasa del 28% del resultado fiscal neto distribuido a los tenedores de nuestros CBFIs, en la medida en que dichos tenedores no se encuentren exentos de dicha retención. Para efectos de tenedores extranjeros dicha retención se consideraría como pago definitivo en México, por lo que no tendrían obligaciones adicionales de declarar impuestos en México.

En materia de tributación sobre distribuciones del resultado fiscal neto, se observa lo siguiente: (i) las personas físicas residentes en México estarán sujetas a una retención a una tasa del 28% las cuales considerarán estas distribuciones, en su monto bruto, como ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, y podrán acreditar dicha retención efectuada por los intermediarios financieros, (ii) las personas morales residentes en México considerarán el monto del resultado fiscal, en su monto bruto, como un ingreso acumulable e igualmente podrán acreditar el monto del impuesto retenido sobre dichas distribuciones; (iii) los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros y las SIEFORES no estará sujetos a retención por las distribuciones del resultado fiscal neto que perciban; y (iv) los residentes en el extranjero considerarán dicha retención del 28% sobre dichas distribuciones, como un pago definitivo de ISR. Si el resultado fiscal neto durante cualquier ejercicio fiscal es mayor a las Distribuciones efectuadas del mismo a los tenedores de CBFIs durante el ejercicio fiscal previo, hasta el período concluido el 15 de marzo del ejercicio fiscal siguiente, entonces estaremos obligados a pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 28% sobre dicho exceso, independientemente de las características fiscales de los tenedores de nuestros CBFIs. Estos tenedores tendrán derecho de acreditar cualesquiera de dichos impuestos pagados en la medida en que se encuentren obligados a considerar estas Distribuciones como gravadas. A la inversa, cuando distribuyamos a los tenedores de nuestros CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal neto determinado por el ejercicio, dicho exceso será considerado como un reembolso de capital no sujeto a tributación adicional, en la medida que haya un monto de costo fiscal de los certificados suficiente.

Determinación del resultado fiscal, Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)

Como regla general, estamos obligados a determinar un resultado fiscal o el crédito fiscal (cantidad igual al exceso de las deducciones sobre ingresos, multiplicada por la tasa del impuesto empresarial a tasa única que actualmente es del 17.5%) en relación con nuestras operaciones. El resultado o crédito fiscal determinado por nosotros debería ser asumido por los tenedores de nuestros CBFIs. Sin embargo, la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2012 ofrece una alternativa a través de la cual podemos determinar el ingreso gravable atribuible a cada uno de nuestros CBFIs dividiendo el IETU generado por concepto de las actividades llevadas a cabo por nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión (después de aplicar todas las deducciones y créditos fiscales aplicables) entre la tasa correspondiente para fines de este impuesto, en lugar de determinar un resultado fiscal o crédito fiscal. Es nuestra intención elegir dicha alternativa.

Impuesto al Valor Agregado

Nuestro fiduciario o el fiduciario de nuestros Fideicomisos de Inversión facturarán por los ingresos derivados de los arrendamientos, cobrarán el impuesto al valor agregado correspondiente, y enterarán dicho impuesto a las autoridades fiscales. Tendremos derecho a acreditar contra este impuesto el impuesto al valor agregado pagado por las actividades realizadas por nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtienen un saldo a favor por concepto de impuesto al valor agregado tendremos derecho a solicitar la devolución de dicho saldo.

La adquisición de las propiedades y/o los derechos es un hecho gravado por este impuesto y, por lo tanto, nuestro fiduciario o el fiduciario de los Fideicomisos de Inversión estarían obligados a pagar a los terceros que transfieren las propiedades y/o los derechos para obtener ingresos del arrendamiento de dichas propiedades el impuesto correspondiente conjuntamente con el precio. En el caso de adquisición de propiedades y/o derechos, el impuesto al valor agregado únicamente se generaría sobre el valor de las construcciones pero no sobre el suelo. Se considera que la adquisición ocurre en el momento en que los Fideicomisos de Inversión se convierten en los beneficiarios del fideicomiso en garantía que posee el inmueble o cuando se convierten en dueños de los inmuebles directamente.

Impuestos Locales sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles

Las leyes estatales y municipales contienen disposiciones conforme a las cuales la compra de terrenos y construcciones o edificaciones anexas, localizadas en dichos estados o municipios está gravada. Estos impuestos por adquisición locales serán pagaderos después de la consumación de nuestras operaciones de formación a cambio de una remuneración en efectivo.

El impuesto por adquisición local será pagadero al momento de la adquisición de nuestro portafolio. Vea “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”.

Impuesto a los Depósitos en Efectivo

No anticipamos que nuestro Fideicomiso ni nuestros Fideicomisos de Inversión reciban ingresos en efectivo. Asimismo, tampoco anticipamos que las distribuciones que realicemos a nuestros tenedores se vayan a realizar en efectivo. En virtud de lo anterior, no anticipamos que nosotros ni nuestros Fideicomisos de Inversión vayamos a estar obligados al pago del impuesto a los depósitos en efectivo que prevé la Ley de Impuesto a los Depósitos en Efectivo de manera significativa.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero actúan como intermediarios colocadores de la Oferta en México.

Colocación

En la fecha de determinación del precio de los CBFIs, la Emisora y el Fideicomitente celebramos con los Intermediarios Colocadores en México un contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de 164,524,897 CBFIs y de 24,678,735 CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación en México. Asimismo y de manera simultánea a la celebración del contrato de colocación respecto de la Oferta en México, celebramos con los Intermediarios Internacionales un contrato de compraventa (*purchase agreement*) sujeto a la legislación de Nueva York para la venta de 347,331,103 CBFIs en la Oferta Internacional y 52,099,655 CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación respecto de la Oferta Internacional.

Conforme a lo anterior y según se establece en cada uno de los contratos mencionados (i) los Intermediarios Colocadores en México tendrán una opción respecto de 24,678,735 CBFIs para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se realicen como parte de la Oferta en México, y (ii) los Intermediarios Internacionales tendrán una opción respecto de 52,099,655 CBFIs para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se realicen como parte de la Oferta Internacional.

El precio de colocación de cada CBFI objeto de la Oferta en México es de Ps.\$25.00 y fue determinado con base, entre otras cosas, en (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación de utilidades y flujo de los inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial, (iii) los múltiplos de operaciones que podrían considerarse como comparables (que coticen en la BMV o en otros países), (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global, (v) la valuación del Portafolio Inicial realizado por un valuador independiente, y (vi) todos los gastos relacionados con la conformación de dicho portafolio.

Subcolocación

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y/o Casa de Bolsa, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero han celebrado los contratos de subcolocación con intermediarios que participen en la colocación de los CBFIs en la Oferta en México (los "Subcolocadores") según se describe más adelante.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México asumiendo su ejercicio total) que se estima serán distribuidos por cada uno de los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores en la Oferta en México:

Intermediarios Colocadores en México	Número de CBFIs	Porcentaje
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	89,597,600	47.4%
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	38,353,632	20.3%

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	24,000,000	12.7%
J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero	17,537,712	9.3%
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	8,950,830	4.7%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex	1,078,305	0.6%
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	2,774,762	1.5%
UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero	1,945,975	1.0%
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	1,711,902	0.9%
INVEX Casa de Bolsa, S.A. de C.V., INVEX Grupo Financiero, S.A. de C.V.	1,167,585	0.6%
Casa de Bolsa Finamex, SAB de CV	1,000,793	0.5%
Inversora Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa	813,562	0.4%
CI Casa de Bolsa S.A. de C.V.	137,609	0.1%
Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	59,547	0.0%
Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	61,548	0.0%
GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V., Casa de Bolsa	7,703	0.0%
Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva	4,567	0.0%
TOTAL	189,203,632	100.0%

Distribución

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores en México contempló 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 venta y, en todo caso, conforme a la normatividad aplicable, a las políticas de perfilamiento de clientes, objetivos de inversión, perfil de riesgos y demás prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano.

Asimismo, los Intermediarios Colocadores en México distribuyeron los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, integrado principalmente por administradoras de fondos para el retiro, 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 (como quiera que estén constituida, incluyendo la distribución a través de fideicomisos) y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

Los Intermediarios Colocadores en México no colocaron CBFIs entre sus respectivas partes relacionadas. Los inversionistas que participaron en la Oferta en México participaron en igualdad de condiciones.

Promoción

La Oferta en México se promovió a través de reuniones denominadas “*encuentros bursátiles*” que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los “*encuentros bursátiles*” se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México. Adicionalmente, la Oferta en México se promovió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual. Para los efectos de promoción, se utilizó exclusivamente información que se incluye en el presente prospecto, por lo que no se distribuyó información adicional a la misma, a ningún tercero.

Posturas

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, fueron 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 promovieron la Oferta en México entre los inversionistas antes citados.

La oferta de los CBFIs se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Intermediarios Colocadores en México recibieron posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores a partir de las 8:00 hrs. y hasta las 15:00 hrs., hora de la ciudad de México, del día en que se llevó a cabo la Oferta de los CBFIs en la BMV. El precio de colocación de los CBFIs se dió a conocer vía electrónica, mediante publicación del aviso de colocación que los Intermediarios Colocadores en México ingresaron al sistema de Emisnet de la BMV en la fecha de la Oferta en México.

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 y cualquier otro aspecto que consideren relevante. El día en que se llevó a cabo la Oferta en la BMV y una vez determinada la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México celebraron el contrato de colocación de CBFIs con nosotros y, a su vez, el o los Intermediarios Colocadores en México, celebraron contratos de sindicación con los Subcolocadores.

Asignación

El día en que se llevó a cabo la Oferta en la BMV, los Intermediarios Colocadores en México asignaron, de manera discrecional, los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo, en su caso, 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 tuvieron la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por cada CBFIs. No obstante lo anterior, los criterios de asignación también variaron una vez que se conoció la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se generó. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs que, en su caso, sean objeto de la opción de sobreasignación en México) se colocaron y se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

Contrato entre Colocadores

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales celebraron un contrato denominado “contrato entre colocadores” que incluye, 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 en la Oferta Global, considerando la demanda que se presente en cada uno de los mercados en que se realice la Oferta Global. Por lo tanto, el número de CBFIs efectivamente colocados en cada uno de los mercados correspondientes podrá 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 encontraba condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encontraba condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de los CBFIs, sujeto a ciertas excepciones, (i) los Intermediarios Colocadores en México únicamente ofrecieron y vendieron los CBFIs a inversionistas domiciliados en México, y (ii) los Intermediarios Internacionales únicamente ofrecieron y vendieron los CBFIs a inversionistas domiciliados en mercados distintos a México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable.

Condiciones Suspensivas

El contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta en México celebrado por nosotros y los Intermediarios Colocadores en México, establece que los efectos y exigibilidad de dicho contrato estaban sujetos al cumplimiento de, entre otras, las siguientes condiciones suspensivas:

- (a) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido de los asesores legales independientes de la Emisora y del Fideicomitente, 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*) y que tales auditores hayan entregado a la Emisora una carta de independencia y hayan suscrito este prospecto, conforme a los términos requeridos por la legislación mexicana;
- (c) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México hayan recibido de la Emisora y del Fideicomitente, una constancia de que (i) los miembros del Comité Técnico de la Emisora, y (ii) los miembros del consejo de administración, director general y demás directivos relevantes del Fideicomitente, 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;
- (d) que se hayan obtenido las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta en México, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, de la BMV y de Indeval y que las mismas se encuentren vigentes;
- (e) que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores y que se encuentre en este prospecto sea información precisa, completa y veraz;
- (f) que se haya llevado a cabo la Oferta Internacional; y

(g) que se hayan celebrado y obtenido compromisos firmes respecto de la entrega de los recursos de los créditos que financiarán parte del precio por la adquisición de la totalidad de los inmuebles que conformarán el Portafolio de Inmuebles según se describe en el presente prospecto.

Condiciones Resolutorias

El contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta en México celebrado por nosotros, el Fideicomitente y los Intermediarios Colocadores en México, establece que, de cumplirse cualesquiera de las condiciones resolutorias señaladas en el contrato de colocación o que se indican a continuación en cualquier momento en o antes de la Fecha de Liquidación, se resolverán las obligaciones de los Intermediarios Colocadores conforme a dicho contrato, sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(a) que (1) la Emisora, el patrimonio del Fideicomiso o el patrimonio de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión, a partir de la fecha de los últimos estados financieros incluidos en este prospecto, hubieren sufrido una pérdida o un daño significativo respecto de su negocio o patrimonio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial, administrativa o gubernamental, excepto si éste se hubiere revelado en este prospecto, ó (2) a partir de la fecha de este prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio o circunstancia que afecte el patrimonio del Fideicomiso o de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión, o el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera o resultados de operación de la Emisora, del Fideicomitente o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, excepto si éstos se hubieren revelado en este prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (1) ó (2) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, 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;

(b) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (1) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, en la bolsa de valores de Nueva York o en cualquier otra bolsa de valores importante, (2) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Emisora en la BMV, (3) 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, México o en cualquier otro mercado relevante para la Oferta Global, (4) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Global, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos u otros países relevantes para la Oferta Global, o (5) 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 (4) ó (5) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este prospecto;

(c) 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;

(d) si cualquiera de los Intermediarios Colocadores no pudieran colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;

- (e) si la Emisora no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores, los títulos que documenten los CBFIs materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas;
- (f) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora, al Fideicomitente o a los Fideicomisos de Inversión o sus bienes, derecho o activos;
- (g) si se da por terminado cualquiera de los contratos de compraventa relacionados con las adquisiciones respecto de nuestras operaciones de formación, o no se consuma la adquisición de cualquiera de los inmuebles respecto de nuestras operaciones de formación;
- (h) si se dan por terminados o no se obtienen los recursos derivados de cualquiera de los créditos relacionados con nuestras operaciones de formación; o
- (i) si los Intermediarios Internacionales dieren por terminado el contrato de colocación internacional.

Sobre-asignación

Hemos otorgado a (i) los Intermediarios Colocadores en México una opción respecto de 24,678,735 CBFIs para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se realicen como parte de la Oferta en México, y (ii) los Intermediarios Internacionales una opción respecto de 52,099,655 CBFIs para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se realicen como parte de la Oferta Internacional.

Los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación respecto de la Oferta Global representan 13.0% del monto total de los CBFIs ofrecidos en dicha Oferta Global. Los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación respecto de la Oferta en México representan 32.1% del total de CBFIs objeto de sobreasignación y 4.2% del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta Global. Los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación respecto de la Oferta Internacional representan 67.9% del total de CBFIs objeto de sobreasignación y 8.9% del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta Global.

El ejercicio de la Opción en México podrá incluir una cantidad menor al total de los CBFIs opcionales en México. Cada CBFI opcional en México respecto del cual se hubiera ejercido la Opción en México será colocado por los Intermediarios Colocadores a un precio igual al precio por CBFI menos la comisión por sobreasignación que cobren los Intermediarios Colocadores. La Opción en México podrá ejercerse por Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como agente de sobreasignación y estabilización para la Oferta en México, en una sola ocasión, mediante notificación por escrito al Emisor, que deberá entregarse (dentro de un período de 30 días naturales contados a partir de la fecha del contrato de colocación) el día hábil en que se ejercite dicha opción (la "Fecha de Ejercicio"). Los recursos en efectivo recibidos por los Intermediarios Colocadores, a cambio de los CBFIs opcionales en México, se mantendrán en una cuenta discrecional conforme al contrato de intermediación bursátil que la Emisora mantenga con Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, en el entendido que dichos montos podrán utilizarse, hasta donde alcancen, para llevar a cabo operaciones de estabilización. En la fecha de liquidación de los CBFIs opcionales en México, los Intermediarios Colocadores a través de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como agente de sobreasignación y estabilización para la Oferta en México entregarán al Emisor (i) los montos en efectivo que se hubieren recibido de la colocación de los CBFIs opcionales y no hubieren sido utilizados respecto de operaciones de estabilización conforme a lo permitido y convenido en el contrato de colocación y, en su caso, (ii) los CBFIs que los Intermediarios Colocadores hubieren adquirido como resultado de la realización de operaciones de estabilización. El pago del precio total de los CBFIs materia de la Opción en México tendrá lugar en la fecha de liquidación de los CBFIs opcionales en México que ocurrirá, a más tardar, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la

conclusión del periodo de estabilización y a la cuenta que la Emisora mantenga con Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

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, llevarán a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de la Oferta, 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.

Agente de Sobreasignación y Estabilización

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuarán como agentes coordinadores de los intermediarios colocadores para la Oferta en México en relación con la opción de sobreasignación en México y las operaciones de estabilización para la Oferta en México, y Morgan Stanley & Co. LLC actuará como agente de sobreasignación y estabilización para la Oferta Internacional. Las acciones de estabilización que se realicen en México y en el extranjero se llevarán a cabo de común acuerdo y de manera coordinada y evitando prácticas que afecten la eficiencia de dichas acciones.

No puede asegurarse ni garantizarse que los agentes de sobreasignación y estabilización (o cualesquiera personas que actúen en su nombre y representación) realizarán operaciones de estabilización. En caso de realizar operaciones de estabilización, dichas operaciones podrían suspenderse y descontinuarse en cualquier momento y, en caso de iniciarse, podrían darse por terminado en un periodo limitado de tiempo.

Diversos

Los Intermediarios Colocadores en México y algunas de sus afiliadas en México mantienen o podrían iniciar, mantener y/o continuarán manteniendo relaciones de negocios con nosotros, el Fideicomitente y sus afiliadas 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 o con el Fideicomitente en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México.

Ninguna persona, física o moral, presentó órdenes de compra para adquirir, o adquirió, en lo individual o en grupo, CBFIs en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, sea igual o mayor al 10% de la Oferta Global, los cuales podrán ser o no personas relacionadas según el término se define en la LMV, ejecutivos o miembros de nuestro Comité Técnico. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Intermediarios Colocadores en México otorgaron preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino que se consideraron como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que deseó invertir en los valores, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones.

Los Intermediarios Colocadores tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realizaran conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de

perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Fideicomitente en sus esfuerzos de venta de los CBFIs, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que sido presentada a la CNBV en los términos de la Sección “Documentos de Carácter Público” del presente Prospecto.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del Fideicomiso, un número de CBFIs equivalente al 5% del total de los CBFIs en circulación (excluyendo en todo caso cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta por un monto de inversión máximo por el equivalente en pesos de EU\$50 millones de Dólares (\$643.5 millones de Pesos) (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración del Contrato de Administración). Asimismo, conforme al Contrato de Administración, el Administrador y/o sus afiliadas tienen la intención de adquirir CBFIs materia de la Oferta Global por una cantidad equivalente al Bono de Fundador Neto (es decir, un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, neto de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe).

En virtud de lo anterior, nuestro Administrador, a través de sus afiliadas, adquirió el 7.2% de los CBFIs objeto de la Oferta Global, sin considerar la opción de sobreasignación. Dicha inversión se realizó en igualdad de condiciones que las inversiones realizadas por los demás potenciales inversionistas.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

De conformidad con los términos de uno de nuestros Contratos de Compraventa CPA, hemos excluido de nuestro Portafolio Inicial una propiedad a ser adquirida de una afiliada de CPA debido a que el arrendatario ha ejercido su derecho del tanto para adquirir la propiedad que renta. Dicha propiedad es identificada con el número 19, clave de identificación PIJU-B001 en la tabla que describe las propiedades que conforman el Portafolio CPA en la sección “Negocios y Propiedades - Nuestras Propiedades” del presente prospecto. La propiedad se encuentra ubicada en el estado de Chihuahua, y representa (i) aproximadamente 0.61% del ABA agregada, 0.67% del área total arrendada, y 0.47% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 30 de septiembre de 2012, (ii) aproximadamente 0.607% del ABA agregada, 0.657% del área total arrendada, y 0.47% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2011, (iii) aproximadamente 0.608% del ABA agregada, 0.660% del área total arrendada, y 0.465% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2010, y (iv) aproximadamente 0.608% del ABA agregada, 0.664% del área total arrendada, y 0.469% de la renta anualizada total de nuestro Portafolio Inicial, en cada caso al 31 de diciembre de 2009. Como resultado de la exclusión de esta propiedad, estimamos que el precio de compra a ser pagado a las afiliadas de CPA disminuirá aproximadamente en \$6.7 millones de Dólares (\$86.2 millones de Pesos) (con base en la porción de la renta de la propiedad) y reduciremos el monto de principal a ser desembolsado del Crédito CPA-GECREM. En virtud de lo anterior, la información financiera del Portafolio Inicial contenida en el presente prospecto continúa siendo representativa del comportamiento histórico de dicho Portafolio Inicial debido a que, como se aprecia del presente párrafo, la exclusión de la propiedad descrita no representa un cambio significativo o relevante en dicha información financiera.

CPA nos ha informado que tiene intención de negociar una modificación a un contrato de arrendamiento relacionado con una de las propiedades que adquiriremos de una afiliada de CPA. Esta modificación al contrato de arrendamiento requerirá que dicha afiliada de CPA realice ciertos gastos de capital para expandir las instalaciones de dicha propiedad, a cambio de un aumento en la renta base mensual y una extensión de la vigencia del contrato de arrendamiento por un periodo adicional de diez años. Hemos acordado con la afiliada de CPA respectiva que, si la modificación al contrato de arrendamiento se realiza conforme a lo anterior, dentro de los 60 días posteriores al cierre de nuestra adquisición del Portafolio CPA, pagaremos a dicha afiliada de CPA un monto adicional de aproximadamente EU\$3.6 millones de Dólares (\$46.3 millones de Pesos) como contraprestación por el incremento al valor agregado a dicha propiedad.

OTROS VALORES

A la fecha de emisión, ni el fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

<i>Fideicomitente</i>	<i>Nombre</i>
Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.	Eduardo Camarena Juan Monroy Peter Gaul
 <i>Asesor Legal Externo</i> Creel, García Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	 Carlos Aiza Haddad Rodrigo Castelazo de la Fuente
 <i>Fiduciario</i> Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria	 Alonso Rojas Dingler Carlos Jáuregui Baltazar
 <i>Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores en México</i> Galicia Abogados, S.C.	 Arturo Perdomo Jiménez Maurice Berkman Baksht
 <i>Representante Común</i> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	 Claudia Zermeño Inclán Areli Sánchez Carrasco Héctor Eduardo Vázquez Abén
 <i>Intermediario Colocador en México</i> Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	 Ruy Halffter Marcet José Ildelfonso Buendía Calzada Ángel Espinosa García
 <i>Intermediario Colocador en México</i> Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	 Enrique Pani Bano
 <i>Intermediario Colocador en México</i> Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	 Alejandro Ortega Aguayo Luis Brossier Márquez José Carlos Gilly Pareja
 <i>Intermediario Colocador en México</i> J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan Grupo Financiero	 Oriol Bosch
 <i>Asesor Legal Fiscal</i> Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía., S.C.	 Bernardo Ramírez Figueroa
 <i>Auditor Externo</i> KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	 Leandro Castillo Parada

La persona encargada de las relaciones con los inversionistas es Eduardo Camarena, conforme a la sección "Documentos de Carácter Público" en el presente prospecto.

Los siguientes documentos estarán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común: (i) copia de los Contratos de Compraventa y sus Anexos, con su traducción al español por perito traductor, (ii) copia del Crédito GECREM, del Crédito CPA-GECREM, del Crédito CPA-MetLife y del Crédito de IVA, con sus respectivos Anexos y sus fideicomisos de garantía, con traducción al español por perito traductor de aquellos documentos que están en idioma inglés.

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 EMISIÓN, 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.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Como parte de la solicitud entregada a la CNBV y a la BMV, para la inscripción de los CBFIs en el RNV y para la autorización de la Oferta en México, hemos presentado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación relativa a la Oferta en México, la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior y del presente Prospecto, solicitándola por escrito a la atención de Eduardo Camarena, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Administrador ubicadas en Av. Paseo de la Reforma #115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, DF 11000, o en el teléfono +52 55 9178 7700 o mediante correo electrónico a la dirección eduardo.camarena@macquarie.com.

AUDITORES EXTERNOS

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades propiedad de afiliadas **GE Capital Real Estate Mexico (GECREM)** y de ciertas propiedades propiedad de **Corporate Properties of the Americas (CPA)** por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011 incluidos en este prospecto de oferta han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., auditores independientes, como se declara en sus reportes de auditoría que aparecen en el presente prospecto.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos de las Propiedades Inmobiliarias Propiedad de GE Capital Real Estate Mexico (GECREM)

Informe de los Auditores Independientes

Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos de las Propiedades Inmobiliarias por los Años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

Notas a los Estados Combinados de Operación de Propósito Especial por los Años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

Informe de los Auditores Independientes

Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos de las Propiedades Inmobiliarias por los períodos de Nueve Meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

Notas a los Estados Combinados de Operación de Propósito Especial por los períodos de Nueve Meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos de Ciertas Propiedades Inmobiliarias Propiedad de Corporate Properties of the Americas (CPA)

Informe de los Auditores Independientes

Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos de las Propiedades Inmobiliarias por los Años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

Notas a los Estados Combinados de Operación de Propósito Especial por los Años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

Informe de los Auditores Independientes

Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos de las Propiedades Inmobiliarias por los períodos de Nueve Meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

Notas a los Estados Combinados de Operación de Propósito Especial por los períodos de Nueve Meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

Información Financiera Proforma No Auditada

Informe sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en el Prospecto Balance General Condensado Proforma al 30 de septiembre de 2012

Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

Notas a los Estados Financieros Proforma

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial por los años terminados el 31

de diciembre de 2011, 2010 y 2009
Notas a los Estados Financieros Proforma

PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los CBFIs a que se refiere el presente prospecto. 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.

A la fecha, la Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y nosotros, no existe ningún litigio relevante que pueda tener un impacto significativo con relación al Portafolio Inicial.

DEUDORES RELEVANTES

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso

OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES

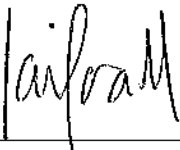
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

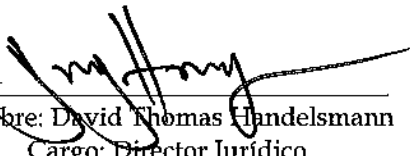
PERSONAS RESPONSABLES

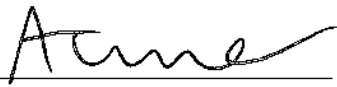
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o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

FIDEICOMITENTE

Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Por: 
Nombre: Jaime Lara
Cargo: Director General

Por: 
Nombre: David Thomas Handelsmann
Cargo: Director Jurídico

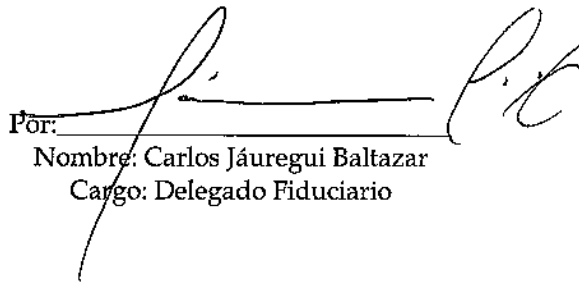
Por: 
Nombre: Amberly Storm Turner
Cargo: Director de Finanzas



"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 su 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, ésta 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."

EL FIDUCIARIO

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

Por: 
Nombre: Carlos Jáuregui Baltazar
Cargo: Delegado Fiduciario

8

"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 la Emisora, 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 pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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.

Asimismo, su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, 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 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

INTERMEDIARIO COLOCADOR EN MÉXICO

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

Por: 

Nombre: Ángel Espinosa García
Cargo: Apoderado

Por: 

Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado



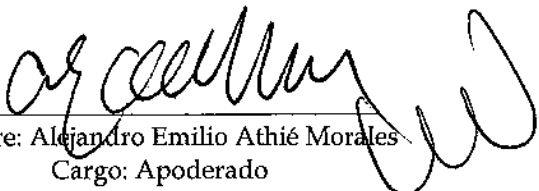
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, 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 pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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.

Asimismo, su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, 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 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

INTERMEDIARIO COLOCADOR EN MÉXICO

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Por: 
Nombre: Alejandro Emilio Athié Morales
Cargo: Apoderado

8

"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 la Emisora, 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 pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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.

Asimismo, su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, 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 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

INTERMEDIARIO COLOCADOR EN MÉXICO

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V

Por: 

Nombre: Edgar Trueba Paz y Puente
Cargo: Apoderado

8

"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 la Emisora, 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 pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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.

Asimismo, su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, 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 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

INTERMEDIARIO COLOCADOR EN MÉXICO

J. P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J. P. Morgan
Grupo Financiero



Por: _____

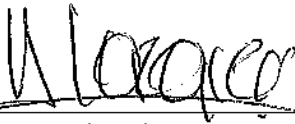
Nombre: José Oriol Bosch Par
Cargo: Apoderado



"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 y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

REPRESENTANTE COMÚN

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

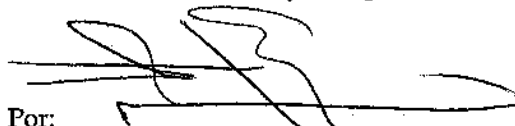
Por: 
Nombre: Héctor Eduardo Vázquez Abén
Cargo: Representante Legal

8

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

LICENCIADO EN DERECHO

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.



Por: _____

Nombre: Carlos Aiza Haddad

Cargo: Socio

8

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de, (i) los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos (los "Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial") de ciertas propiedades inmobiliarias de Corporate Properties of the Americas, LLC y de las propiedades de GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. (las "Compañías"), por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011, así como por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, (ii) de los Estados de Resultados Agregados Proforma No Auditados de Propósito Especial de Macquarie Mexican REIT por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 (los "Estados de Resultados Agregados Proforma"), así como, (iii) el Balance General Condensado Proforma No Auditado de Macquarie Mexican REIT al 30 de septiembre de 2012 y los Estados de Resultados Agregados Proforma No Auditados de Propósito Especial por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011 (los "Estados Financieros Proforma"), que se incluyen como anexos en el presente prospecto de colocación relativo a la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o CBFIs (el "Prospecto"), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial, de los Estados de Resultados Agregados Proforma, o de los Estados Financieros Proforma, antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, (i) que los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial de Corporate Properties of the Americas, LLC y de GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V., por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011¹, así como por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009², que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 23 de octubre de 2012 y 7 de septiembre de 2012, respectivamente, de conformidad con las normas internacionales de auditoría y las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, respectivamente; (ii) que los Estados de Resultados Agregados Proforma de Macquarie Mexican REIT por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, fueron revisados con fecha 15 de noviembre de 2012³, con base a la norma mexicana para atestiguar 7020, y, (iii) que los Estados Financieros Proforma de Macquarie Mexican REIT al 30 de septiembre de 2012 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011, fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de información financiera proforma con fecha 15 de noviembre de 2012⁴, con base a la norma internacional de aseguramiento 3420.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial dictaminados, de los Estados de Resultados Agregados Proforma revisados, o de los Estados Financieros Proforma que fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de información financiera proforma, señalados en el párrafo anterior, ni 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.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los Estados de Resultados Combinados de Propósito Especial por él dictaminados, de los Estados de Resultados Agregados Proforma por él revisados, o de los Estados Financieros Proforma sujetos a un trabajo de aseguramiento efectuado por él, para reportar sobre la compilación de información financiera proforma".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio y Apoderado

Monterrey, N.L., a 20 de diciembre de 2012.

¹ Nuestros informes de auditoría sobre los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos de Corporate Properties of the Americas, LLC y de GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011, emitidos con fecha 23 de octubre de 2012, contienen dos párrafos de énfasis, mismos que se detallan en los párrafos séptimo y octavo de dichos informes.

² Nuestros informes de auditoría sobre los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos de Corporate Properties of the Americas, LLC y de GE Real Estate Mexico, S. de R.L. de C.V. por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, emitidos con fecha 7 de septiembre de 2012, contienen dos párrafos de énfasis, mismos que se detallan en los párrafos tercero y cuarto de dichos informes.

³ Nuestro informe de revisión de información financiera proforma emitido con fecha 15 de noviembre de 2012 sobre los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, contiene dos párrafos de énfasis, mismos que se detallan en los párrafos quinto y sexto de dicho informe.

⁴ Nuestro informe sobre la compilación de información financiera proforma emitido con fecha 15 de noviembre de 2012 sobre el Balance General Condensado Proforma al 30 de septiembre de 2012 y los Estados de Resultados Agregados Proforma de Propósito Especial por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011, contiene dos párrafos de énfasis, mismos que se detallan en los párrafos treceavo y catorceavo de dicho informe.

ANEXOS

- 1. ESTADOS FINANCIEROS**
- 2. OPINIÓN LEGAL**
- 3. TÍTULO**
- 4. CONTRATO DE FIDEICOMISO**
- 5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

6. RESUMEN DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN INICIALES

INVESTMENT TRUST <u>"F/00923 MMREIT Industrial Trust I"</u>	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.; • Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple; <p>Para una descripción del Fideicomiso de Inversión Inicial, véase "Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Fideicomisos de Inversión Iniciales".</p>
2. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; y (ii) Autorización para celebrar el Fideicomiso.
3. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> (i) la Aportación Inicial; (ii) todas y cualesquier cantidades de efectivo que se le aporten al Fiduciario en cualquier momento en relación con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) todos los Activos Inmobiliarios; (iv) los permisos, licencias y autorizaciones concedidos por las autoridades competentes que tengan jurisdicción sobre las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (v) todas y cualesquier cantidades que el Fiduciario reciba o tenga derecho a recibir en relación con el Patrimonio del Fideicomiso; (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso; y (viii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con la Aportación Inicial y los activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso.
4. Fines del Fideicomiso	Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (ii) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre la Cuenta del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario celebre cualquier convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iv) Que el Fiduciario celebre cualesquier Contratos de Financiamiento; (v) Que el Fiduciario celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (vi) Que el Fiduciario, directa o indirectamente, administre y mantenga las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (vii) Que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles y suscriba los Títulos correspondientes, presentar toda la información y llevar a cabo todos los actos y gestiones y celebrar los documentos y notificaciones necesarias para llevar a cabo dichas emisiones; (ix) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado para efectos fiscales como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos; y (x) Que el

	Fiduciario lleve a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable.
5. Procedimiento Extrajudicial de Ejecución.	N/A
6. Disposiciones Relevantes	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p>Modificaciones. Salvo por lo expresamente establecido en el Fideicomiso, el Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Fiduciario y el Administrador; en el entendido que cualquiera de dichos cambios que implique una modificación a los derechos expresamente previstos en el Fideicomiso a favor de los Tenedores, necesitará de la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores.</p> <p>Cualquier modificación a cualquiera de los Títulos deberá ser aprobado por los Tenedores en términos de lo dispuesto en dicho Título.</p> <p>Cesión. Ninguna de las partes del Fideicomiso podrá ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones en el Fideicomiso; excepto (i) respecto del Administrador, quien podrá libremente ceder sus derechos en el Fideicomiso a cualquier de sus Afiliadas o a cualquier Persona lo remplace como “Administrador” de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, (ii) con el consentimiento de las otras partes del Fideicomiso, o (iii) como expresamente se permita en el Fideicomiso.</p> <p>Terminación. La duración del Fideicomiso será de 50 años contados a partir de la fecha de su celebración. Una vez alcanzada la fecha límite de duración del Fideicomiso, el Fiduciario y el Representante Común, previa instrucción del Administrador, podrán acordar la celebración de un nuevo fideicomiso en términos similares a los del Fideicomiso.</p>
7. Principales obligaciones de hacer y no hacer	<p>(i) Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (ii) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre la Cuenta del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario celebre cualquier convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iv) Que el Fiduciario celebre cualesquier Contratos de Financiamiento; (v) Que el Fiduciario celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (vi) Que el Fiduciario, directa o indirectamente, administre y mantenga las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (vii) Que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles y suscriba los Títulos correspondientes, presentar toda la información y llevar a cabo todos los actos y gestiones y celebrar los documentos y notificaciones necesarias para llevar a cabo dichas emisiones; (ix) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado para efectos fiscales como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos; y (x) Que el Fiduciario lleve a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del</p>

	Fideicomiso o la legislación aplicable.
8. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto que el Fiduciario reciba el patrimonio de dicho fideicomiso y lo destine para cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso.
9. Vigencia	La vigencia del Fideicomiso será de 50 años.

INVESTMENT TRUST
"F/00921 MMREIT Industrial Trust II"

1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.; • Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple; <p>Para una descripción del Fideicomiso de Inversión Inicial, véase "Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Fideicomisos de Inversión Iniciales".</p>
2. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; y (ii) Autorización para celebrar el Fideicomiso.
3. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> (i) la Aportación Inicial; (ii) todas y cualesquier cantidades de efectivo que se le aporten al Fiduciario en cualquier momento en relación con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) todos los Activos Inmobiliarios; (iv) los permisos, licencias y autorizaciones concedidos por las autoridades competentes que tengan jurisdicción sobre las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (v) todas y cualesquier cantidades que el Fiduciario reciba o tenga derecho a recibir en relación con el Patrimonio del Fideicomiso; (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso; y (viii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con la Aportación Inicial y los activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso.
4. Fines del Fideicomiso	Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (ii) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre la Cuenta del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario celebre cualquier convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iv) Que el Fiduciario celebre cualesquier Contratos de Financiamiento; (v) Que el Fiduciario celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo,

	<p>que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (vii) Que el Fiduciario, directa o indirectamente, administre y mantenga las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (viii) Que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles y suscriba los Títulos correspondientes, presentar toda la información y llevar a cabo todos los actos y gestiones y celebrar los documentos y notificaciones necesarias para llevar a cabo dichas emisiones; (ix) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado para efectos fiscales como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos; y (x) Que el Fiduciario lleve a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable.</p>
<p>5. Procedimiento Extrajudicial de Ejecución.</p>	<p>N/A</p>
<p>6. Disposiciones Relevantes</p>	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p>Modificaciones. Salvo por lo expresamente establecido en el Fideicomiso, el Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Fiduciario y el Administrador; en el entendido que cualquiera de dichos cambios que implique una modificación a los derechos expresamente previstos en el Fideicomiso a favor de los Tenedores, necesitará de la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores.</p> <p>Cualquier modificación a cualquiera de los Títulos deberá ser aprobado por los Tenedores en términos de lo dispuesto en dicho Título.</p> <p>Cesión. Ninguna de las partes del Fideicomiso podrá ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones en el Fideicomiso; excepto (i) respecto del Administrador, quien podrá libremente ceder sus derechos en el Fideicomiso a cualquier de sus Afiliadas o a cualquier Persona lo remplace como "Administrador" de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, (ii) con el consentimiento de las otras partes del Fideicomiso, o (iii) como expresamente se permita en el Fideicomiso.</p> <p>Terminación. La duración del Fideicomiso será de 50 años contados a partir de la fecha de su celebración. Una vez alcanzada la fecha límite de duración del Fideicomiso, el Fiduciario y el Representante Común, previa instrucción del Administrador, podrán acordar la celebración de un nuevo fideicomiso en términos similares a los del Fideicomiso.</p>
<p>7. Principales obligaciones de hacer y no hacer</p>	<p>(i) Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (ii) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre la Cuenta del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario celebre cualquier convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iv) Que el Fiduciario celebre cualesquier Contratos de Financiamiento; (v) Que el Fiduciario celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (vii) Que el Fiduciario, directa o indirectamente, administre y mantenga las Propiedades de</p>

	conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (viii) Que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles y suscriba los Títulos correspondientes, presentar toda la información y llevar a cabo todos los actos y gestiones y celebrar los documentos y notificaciones necesarias para llevar a cabo dichas emisiones; (ix) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado para efectos fiscales como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos; y (x) Que el Fiduciario lleve a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable.
8. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto que el Fiduciario reciba el patrimonio de dicho fideicomiso y lo destine para cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso.
9. Vigencia	La vigencia del Fideicomiso será de 50 años.

INVESTMENT TRUST
"F/00922 MMREIT Industrial Trust III"

1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.; • Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple; <p>Para una descripción del Fideicomiso de Inversión Inicial, véase "Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Fideicomisos de Inversión Iniciales".</p>
2. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; y (ii) Autorización para celebrar el Fideicomiso.
3. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> (i) la Aportación Inicial; (ii) todas y cualesquier cantidades de efectivo que se le aporten al Fiduciario en cualquier momento en relación con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) todos los Activos Inmobiliarios; (iv) los permisos, licencias y autorizaciones concedidos por las autoridades competentes que tengan jurisdicción sobre las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (v) todas y cualesquier cantidades que el Fiduciario reciba o tenga derecho a recibir en relación con el Patrimonio del Fideicomiso; (vi) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso; y (viii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con la Aportación Inicial y los activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso.

4. Fines del Fideicomiso	<p>Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (ii) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre la Cuenta del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario celebre cualquier convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iv) Que el Fiduciario celebre cualesquier Contratos de Financiamiento; (v) Que el Fiduciario celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (vi) Que el Fiduciario, directa o indirectamente, administre y mantenga las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (vii) Que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles y suscriba los Títulos correspondientes, presentar toda la información y llevar a cabo todos los actos y gestiones y celebrar los documentos y notificaciones necesarias para llevar a cabo dichas emisiones; (ix) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado para efectos fiscales como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos; y (x) Que el Fiduciario lleve a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable.</p>
5. Procedimiento Extrajudicial de Ejecución.	N/A
6. Disposiciones Relevantes	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p>Modificaciones. Salvo por lo expresamente establecido en el Fideicomiso, el Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Fiduciario y el Administrador; en el entendido que cualquiera de dichos cambios que implique una modificación a los derechos expresamente previstos en el Fideicomiso a favor de los Tenedores, necesitará de la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores.</p> <p>Cualquier modificación a cualquiera de los Títulos deberá ser aprobado por los Tenedores en términos de lo dispuesto en dicho Título.</p> <p>Cesión. Ninguna de las partes del Fideicomiso podrá ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones en el Fideicomiso; excepto (i) respecto del Administrador, quien podrá libremente ceder sus derechos en el Fideicomiso a cualquier de sus Afiliadas o a cualquier Persona lo remplace como “Administrador” de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, (ii) con el consentimiento de las otras partes del Fideicomiso, o (iii) como expresamente se permita en el Fideicomiso.</p> <p>Terminación. La duración del Fideicomiso será de 50 años contados a partir de la fecha de su celebración. Una vez alcanzada la fecha límite de duración del Fideicomiso, el Fiduciario y el Representante Común, previa instrucción del Administrador, podrán acordar la celebración de un nuevo fideicomiso en términos similares a los del Fideicomiso.</p>

<p>7. Principales obligaciones de hacer y no hacer</p>	<p>(i) Que el Fiduciario sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (ii) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre la Cuenta del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario celebre cualquier convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iv) Que el Fiduciario celebre cualesquier Contratos de Financiamiento; (v) Que el Fiduciario celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (vii) Que el Fiduciario, directa o indirectamente, administre y mantenga las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (viii) Que el Fiduciario emita Certificados Bursátiles y suscriba los Títulos correspondientes, presentar toda la información y llevar a cabo todos los actos y gestiones y celebrar los documentos y notificaciones necesarias para llevar a cabo dichas emisiones; (ix) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado para efectos fiscales como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos; y (x) Que el Fiduciario lleve a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable.</p>
<p>8. Objeto</p>	<p>El Fideicomiso tiene como objeto que el Fiduciario reciba el patrimonio de dicho fideicomiso y lo destine para cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso.</p>
<p>9. Vigencia</p>	<p>La vigencia del Fideicomiso será de 50 años.</p>

**7. OFICIO DE CONFIRMACIÓN DE CRITERIO DE LA COMISIÓN FEDERAL DE
COMPETENCIA**

México, D.F., a 30 de octubre de 2012.

C. Luis Gerardo García Santos Coy
Representante común de
Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.,
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.,
Santa María Industrial Partners, L.P., Monterrey Industrial Partners II, L.P., Matamoros
Industrial Partners II, L.P., Guadalajara Industrial Partners II, L.P., Exportación Industrial
del Pacífico, S. de R.L. de C.V., CP Monterrey, S. de R.L. de C.V., CP Reynosa, S. de R.L.
de C.V., Apodaca Industrial Partners III, L.P., Apodaca Industrial Partners II, L.P. y
Apodaca Industrial Partners, L.P.
Paseo de los Tamarindos No. 60, Piso 3,
Fraccionamiento Bosques de las Lomas,
C.P. 05120, México, D.F.

Me refiero al escrito presentado el cinco de octubre de dos mil doce en la Oficialía de Partes de la Comisión Federal de Competencia ("Comisión"), por medio del cual Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., Santa María Industrial Partners, L.P., Monterrey Industrial Partners II, L.P., Matamoros Industrial Partners II, L.P., Guadalajara Industrial Partners II, L.P., Exportación Industrial del Pacífico, S. de R.L. de C.V., CP Monterrey, S. de R.L. de C.V., CP Reynosa, S. de R.L. de C.V., Apodaca Industrial Partners III, L.P., Apodaca Industrial Partners II, L.P., y Apodaca Industrial Partners, L.P. notificaron su intención de realizar una concentración.

La operación notificada consiste en la adquisición por parte de los fideicomisos MMREIT Industrial Investment Trust I, MMREIT Industrial Investment Trust II y MMREIT Industrial Investment Trust III ("Fideicomisos MMREIT") del 100% del portafolio inmobiliario industrial en México propiedad directa o indirecta de GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V., Intramerica Portafolios, S. de R.L. de C.V., Intramerica Industrial Properties II, S. de R.L. de C.V., Intramerica Industrial Properties Chihuahua, S. de R.L. de C.V. y Neptuno Real Estate, S. de R.L. de C.V. (denominadas conjuntamente como "GEREM") y de aproximadamente el 38% del portafolio inmobiliario industrial en México propiedad indirecta de Corporate Properties of the Americas, LLC. ("CPA") El único beneficiario de los fideicomisos será un fideicomiso de bienes raíces (la "FIBRA"), el cual será constituido de forma previa al cierre de la operación y será administrado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM").

Para emitir esta resolución se consideraron, entre otros, los siguientes elementos:





COMISION FEDERAL
DE
COMPETENCIA

Secretaría Ejecutiva
Expediente No. CNT-061-2012
Oficio No. SE-10-096-2012-342

El objeto de la operación es la adquisición por parte de los Fideicomisos de MMREIT de un portafolio inmobiliario que consiste en 156 naves industriales propiedad de GEREM y 89 naves industriales propiedad de CPA.

Las naves industriales del portafolio de GEREM se encuentran ubicadas en: Chihuahua, Guadalajara, Ciudad Juárez, La Paz, Sinaloa, Matamoros, Mexicali, Ciudad de México, Monterrey, Nogales, Nuevo Laredo, Puebla, Querétaro, Reynosa, Saltillo, Tijuana y Villahermosa.

Las naves industriales del portafolio de CPA se encuentran ubicadas en: Guadalajara, Ciudad Juárez, Matamoros, Mexicali, Monterrey, Ramos Arizpe, Puebla, Querétaro, Reynosa, Saltillo, San Luis Potosí, Tijuana y Nogales.

De acuerdo con la información proporcionada por los promoventes, MMREM y sus controladores, directos e indirectos, no tienen participación en el mercado inmobiliario de naves industriales en la República Mexicana.

Si bien los adquirentes no tienen participación en el mercado inmobiliario de naves industriales en México, los portafolios inmobiliarios de GEREM y CPA coinciden en las ciudades de Monterrey, Ciudad Juárez, Tijuana, Guadalajara, Reynosa, Saltillo, Matamoros, Querétaro, Puebla, Mexicali y Nogales. En virtud de ello, la Comisión analizó los efectos de la concentración de los portafolios en dichas localidades, pues el alquiler de inmuebles industriales, es un mercado que tiene una dimensión geográfica local.

De acuerdo con los cálculos de los índices de concentración en cada una de las localidades analizadas, las variaciones en el índice de Herfindahl son menores a 75 puntos, por lo que no se prevé que la operación tenga efectos contrarios sobre la competencia y la libre concurrencia.

RESOLUTIVO.- La Comisión autoriza la operación notificada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., Santa María Industrial Partners, L.P., Monterrey Industrial Partners II, L.P., Matamoros Industrial Partners II, L.P., Guadalajara Industrial Partners II, L.P., Exportación Industrial del Pacífico, S. de R.L. de C.V., CP Monterrey, S. de R.L. de C.V., CP Reynosa, S. de R.L. de C.V., Apodaca Industrial Partners III, L.P., Apodaca Industrial Partners II, L.P., y Apodaca Industrial Partners, L.P. Así lo resolvió el Pleno de esta Comisión, reunido en sesión ordinaria del treinta de octubre de dos mil doce, por unanimidad de votos, ante la fe del Secretario Ejecutivo, con fundamento en los artículos 1º, 3º, 12, 13, 16, 17, 18, 20, fracción I, 21, 23, 24, fracciones IV y XIX y 25 de la Ley Federal de Competencia Económica ("LFCE"); 18, 19 y 20 del Reglamento de la LFCE; así como en los artículos 1º, 3º, 8º fracción I, 13 y 14, fracciones I y III, del Reglamento Interior de la Comisión Federal de Competencia ("RICFC").



COMISION FEDERAL
DE COMPETENCIA



COMISION FEDERAL
DE
COMPETENCIA

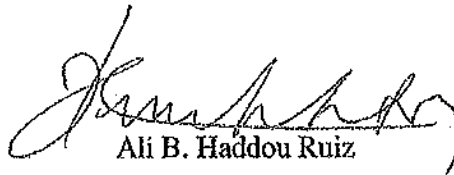
Secretaría Ejecutiva
Expediente No. CNT-061-2012
Oficio No. SE-10-096-2012-342

Esta resolución se otorga sin prejuzgar sobre las autorizaciones que en su caso deberán obtener los promoventes de otras entidades u órganos gubernamentales, ni sobre violaciones a la LFCE en que pudiera haber incurrido alguno de los agentes involucrados a través de alguna otra transacción. Las partes deberán presentar la documentación que acredite la operación dentro de un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha de su realización o de que surta efectos la presente resolución.

La presente autorización tendrá una vigencia de tres meses contados a partir de que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado en casos debidamente justificados.

El suscrito se encuentra facultado para emitir el presente oficio con fundamento en los artículos 29 de la LFCE; 1°, 3°, 8°, fracción III, y 23, fracciones IV y XX, del RICFC.

El Secretario Ejecutivo



Ali B. Haddou Ruiz

+

C.C.P. Eduardo Pérez Motta, Presidente. Para su conocimiento.
Francisco Javier Núñez Melgoza, Director General de Concentraciones. Para su seguimiento.



COMISION FEDERAL
DE
COMPETENCIA

EL SECRETARIO EJECUTIVO DE LA COMISION FEDERAL DE COMPETENCIA, ALI B. HADDOU RUIZ, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 29 DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONOMICA; 5° FRACCION III Y 19 FRACCION XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA COMISION FEDERAL DE COMPETENCIA, C E R T I F I C A QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE CONSTA DE TRES FOJAS UTILES QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE CNT-061-2012.- DOY FE.

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A DOCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE.- CONSTE

+



COMISION FEDERAL
DE
COMPETENCIA

8



COMISION FEDERAL
DE
COMPETENCIA

**DIRECCIÓN GENERAL DE CONCENTRACIONES
EXPEDIENTE NO. CNT-061-2012**

C. Luis Gerardo García Santos Coy,
Representante común de
Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.
Santa María Industrial Partners, L.P., Monterrey Industrial Partners II, L.P., Matamoros Industrial Partners II, L.P., Guadalajara Industrial Partners II, L.P., Exportación Industrial del Pacifico, S. de R.L. de C.V., CP Monterrey, S. de R.L. de C.V., CP Reynosa, S. de R.L. de C.V., Apodaca Industrial Partners III, L.P., Apodaca Industrial Partners II, L.P. y Apodaca Industrial Partners, L.P.
Paseo de los Tamarindos No. 60, Piso 3,
Fraccionamiento Bosques de las Lomas,
C.P. 05120, México, D.F.

NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

México, Distrito Federal, siendo las dieciséis horas diez minutos del doce de noviembre de dos mil doce, comparece de forma voluntaria en las oficinas de la Comisión Federal de Competencia ubicadas en Av. Santa Fe 505, Col. Santa Cruz Manca, C.P. 05349 en esta ciudad: la C. María Andrea Esquivel Rivera, autorizada en el expediente al rubro citado para oír y recibir todo tipo de documentos y notificaciones, por parte de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V., Santa María Industrial Partners, L.P., Monterrey Industrial Partners II, L.P., Matamoros Industrial Partners II, L.P., Guadalajara Industrial Partners II, L.P., Exportación Industrial del Pacifico, S. de R.L. de C.V., CP Monterrey, S. de R.L. de C.V., CP Reynosa, S. de R.L. de C.V., Apodaca Industrial Partners III, L.P., Apodaca Industrial Partners II, L.P. y Apodaca Industrial Partners, L.P., quien se identifica con credencial de elector número 0615152102819 expedida por el Instituto Federal Electoral, acto seguido el C. Jorge Enrique Cedillo Dávila, Director de Concentraciones A, adscrito a la Dirección General de Concentraciones, quien se identifica con la credencial de la Comisión Federal de Competencia con número de empleado 01429, procede a notificar personalmente con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, fracción I, 66, fracción I, 68 y 70 del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica el oficio número SE-10-096-2012-342 del treinta de octubre de dos mil doce, por el cual se autoriza la operación notificada, que consta de tres fojas útiles en copias certificadas emitidas por el Secretario Ejecutivo de esta Comisión Federal de Competencia, haciéndole entrega de la siguiente documentación:

- a) Copias certificadas del documento referido.
- b) Copia simple de esta cédula de notificación.

EL NOTIFICADO

C. María Andrea Esquivel Rivera

EL NOTIFICADOR

C. Jorge Enrique Cedillo Dávila

8. RESUMEN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

<u>Contrato de Compraventa de Derechos Fideicomisarios</u> <u>Portafolio GE Intramerica</u>	
1. Partes	<p><u>Comprador:</u> Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del fideicomiso F/00923 MMREIT Industrial Trust I (anteriormente Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del MMREIT Industrial Investment Trust I).</p> <p><u>Vendedores:</u> Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V., Intramerica Portafolios, S. de R.L. de C.V., Intramerica Industrial Properties II, S. de R.L. de C.V., Intramerica Industrial Properties Chihuahua, S. de R.L. de C.V. y Neptuno Real Estate, S. de R.L. de C.V.</p>
2. Fecha	25 de octubre de 2012.
3. Objeto	<p>La adquisición por parte del comprador, sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas descritas en el numeral 6 siguiente, de un total de 156 propiedades industriales localizadas en México, a través de la cesión al comprador por parte de los vendedores de sus derechos fideicomitentes-fideicomisarios bajo ciertos contratos de fideicomiso (a los cuales están afectadas dichas propiedades).</p> <p>Para una descripción de las propiedades objeto de este contrato, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”</p>
4. Precio	<p>La cantidad de EU\$830,000,000.00 (ochocientos treinta millones de dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$10,681,685,000.00 Pesos (diez mil seiscientos ochenta y un millones seiscientos ochenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)) más el impuesto al valor agregado. Dicha cantidad incluye: (i) un pago inicial a los vendedores en la fecha de cierre por el monto de EU\$800,000,000.00 (ochocientos millones de dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$10,295,600,000.00 Pesos (diez mil doscientos noventa y cinco millones seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)) más el impuesto al valor agregado y (ii) un pago contingente adicional por el monto máximo conjunto de EU\$30,000,000.00 (treinta millones de dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$386,085,000.00 Pesos (trescientos ochenta y seis millones ochenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)) más el impuesto al valor agregado, una porción del cual tendrán derecho de recibir los vendedores de manera trimestral por un periodo de 2 (dos) años a partir de la fecha de cierre, basado en la ocupación física total real de las propiedades adquiridas en cada fecha de cálculo trimestral (la fecha de cada uno de dichos cálculos trimestrales será una “<u>fecha de cálculo de pago adicional</u>”). Los vendedores tendrán derecho a recibir un pago contingente en cada fecha de cálculo de pago adicional, si en cualquier fecha de cálculo de pago adicional la tasa de ocupación real de las propiedades adquiridas es mayor a la tasa de ocupación real de las propiedades adquiridas en la fecha de cálculo de pago adicional inmediatamente anterior. Los vendedores tendrán derecho a recibir la parte proporcional del pago contingente en la primera fecha de cálculo de pago adicional si a dicha fecha la tasa de ocupación real de las propiedades es mayor a la tasa de ocupación real de las propiedades a la fecha de cierre.</p>

	<p>Para efectos del contrato de compraventa de derechos fideicomisarios el término “<i>tasa de ocupación real</i>” significa: la ocupación física real por parte de los arrendatarios del espacio arrendable de las propiedades adquiridas sujeto a lo siguiente: (i) todo arrendatario con un contrato de arrendamiento vigente se considerará que “ocupa físicamente” una propiedad (o una porción de la misma que esté sujeta a dicho arrendamiento), (ii) respecto de los arrendamientos cuya vigencia haya concluido (sin la celebración de un nuevo arrendamiento o una extensión del arrendamiento original), la propiedad adquirida (o la porción correspondiente sujeta a dicho arrendamiento) se considerará como vacía salvo que (a) el arrendatario continúe en posesión de dicha propiedad adquirida (o una porción de la misma que esté sujeta a dicho arrendamiento) y siga pagando renta, o (b) en el caso de que un arrendatario haya pagado una pena por la terminación respecto de una propiedad adquirida (o una porción de la misma), dicha propiedad adquirida (o porción de la misma) se considerará como “físicamente ocupada” desde la fecha de la terminación anticipada del arrendamiento y durante el número de meses igual al cociente de la cantidad pagada como pena por la terminación como compensación de la renta base que de otra manera habría debido pagarse durante el resto del término del arrendamiento, dividido entre la renta base mensual para dicha propiedad adquirida (o una porción de la misma) por el último año calendario completo anterior a la fecha de terminación, y (iii) no obstante lo establecido en la subsección (i) anterior, en la medida en que un arrendamiento sobre una propiedad adquirida (o una porción de la misma) contenga concesiones sobre la renta (p.e., periodos de ocupación libres de renta) o futuras obligaciones de arrendamiento de un arrendatario y dicho arrendamiento se celebró después del cierre (dicho cierre respecto de dicha propiedad adquirida o porción de la misma), dicha propiedad adquirida (o porción de la misma) no se considerará como “físicamente ocupada” hasta que la renta base se haga exigible y sea pagadera por parte del arrendatario respecto de dicha propiedad adquirida (o una porción de la misma).</p>
<p>5. Declaraciones</p>	<p>Bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios los vendedores otorgaron, entre otras, las siguientes declaraciones y garantías en relación a las propiedades adquiridas y el negocio operado en las mismas: existencia legal de los vendedores; ausencia de conflictos y capacidad de los vendedores para realizar las operaciones ahí contempladas; obtención de autorizaciones y consentimientos requeridos para la firma del contrato; ausencia de un cambio sustancialmente adverso; operación de las propiedades en el curso ordinario del negocio; titularidad y estado de los activos y propiedades; descripción de los arrendamientos de las propiedades; pólizas de seguros existentes; ausencia de empleados; contratos del negocio; cumplimiento con leyes; asuntos ambientales; litigios; comisiones; permisos para la operación del negocio y las propiedades; prácticas éticas; cumplimiento de las regulaciones de cada parque industrial en el que se localizan las propiedades; y, veracidad de la información divulgada por los vendedores.</p>
<p>6. Condiciones Suspensivas</p>	<p>El cierre de las operaciones contempladas bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios se encuentra sujeto a las siguientes condiciones suspensivas: (i) a la obtención de la autorización de concentración de la Comisión Federal de Competencia; (ii) a la vigencia y veracidad a la fecha de cierre de todas las declaraciones de los vendedores; (iii) al cumplimiento por parte de los vendedores, en todos sus aspectos relevantes con sus obligaciones bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios; (iv) a la celebración y entrega de todos los documentos e instrumentos accesorios al contrato; (v) a la conclusión de la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios por parte del fideicomiso F/1622 FIBRA Macquarie México (el Fideicomiso), una afiliada del comprador; (vi) a la satisfacción o renuncia de las condiciones del primer desembolso bajo la línea de crédito contratada para el financiamiento de la operación; (vii) a la ausencia de</p>

	<p>órdenes, sentencias, leyes o medidas precautorias emitidas por las autoridades competentes restringiendo o prohibiendo la realización de las operaciones bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios; (viii) a la obtención de las autorizaciones necesarias de terceros; (ix) a la ausencia de adeudos, pasivos, impuestos y contribuciones en relación con las propiedades y vigencia de los avisos preventivos ante cada Registro Público, respecto de por lo menos el 90% (noventa por ciento) de las propiedades adquiridas; (x) a la entrega de ciertas notificaciones a los arrendatarios de las propiedades; (xi) a la firma del contrato de administración de las propiedades; y (xii) a la obtención de las renunciaciones a los derechos de preferencia y derechos del tanto de los arrendatarios de las propiedades.</p>
<p>7. Obligaciones de Hacer y de No Hacer</p>	<p>Bajo el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios cada una de las partes, según sea el caso, deberá dar cumplimiento, entre otras, a las siguientes obligaciones antes de la fecha de cierre: (i) realizar la venta y la compra de los activos y las propiedades industriales y concluir la cesión de derechos fideicomitentes-fideicomisarios; (ii) pagar el precio de compra; (iii) realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables a efecto de llevar a cabo el cierre; (iv) obtener todas las autorizaciones y consentimientos que sean necesarios y realizar todas las operaciones, actos y registros requeridos a efecto de cerrar las operaciones contempladas en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios; (v) otorgarse exclusividad y no intercambiar información con tercero alguno hasta la terminación del contrato de compraventa de derechos fideicomisarios en relación a cualquier operación que involucre los activos y las propiedades; (vi) guardar confidencialidad sobre las operaciones contempladas en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios; (vii) pagar todos los impuestos y gastos que genere la operación; (viii) separar ciertas propiedades en caso de que se materialicen ciertos supuestos contemplados en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios (p.e., en caso de que se llegase a presentar algún siniestro relevante o alguna expropiación en las propiedades, o litigios importantes en relación con los arrendamientos, o que las propiedades llegasen a estar sujetas a cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados en favor de terceros que no hayan vencido o no hayan sido renunciados); (ix) mantener u obtener, según sea el caso, pólizas de seguros para las propiedades y los activos; (x) operar las propiedades dentro del curso ordinario del negocio; (xi) cooperar con la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios; (xii) obtener y entregar certificados de arrendatarios de acuerdo a ciertas especificaciones establecidas en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios; (xiii) transferir las propiedades a los fideicomisos respectivos; (xiv) cubrir los importes de las rentas respecto de las cuales determinados arrendatarios se encuentren en incumplimiento; (xv) asegurarse de que los fideicomisos aplicables no realicen actividades distintas a las establecidas en la reestructura previa al cierre; (xvi) celebrar un contrato de cesión de derechos sobre litigios en los casos que sea necesario; (xvii) pagar a los compradores una cuota específica relativa a un inmueble determinado mientras ciertas condiciones no se cumplan; y (xviii) realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables para completar las acciones, entregas y documentos establecidos en el plan de acción ambiental.</p>
<p>8. Vigencia</p>	<p>Las obligaciones y acuerdos establecidos en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios tendrán una vigencia de 12 (doce) meses a partir de la fecha de cierre, salvo por los siguientes casos: (i) declaraciones en relación a la existencia legal, capacidad y autorizaciones, las cuales tendrán una vigencia correspondiente al periodo legal de prescripción respectivo; (ii) declaraciones en relación al cumplimiento con leyes y descripción de los arrendamientos de las propiedades, las cuales tendrán una vigencia de 18 (dieciocho) meses posteriores al cierre; (iii) declaraciones en relación a la titularidad de los activos, a la ausencia de derechos de preferencia y sobre asuntos ambientales, las cuales tendrán una vigencia de 2 (dos) años posteriores al cierre; (iv) declaraciones en relación con</p>

	<p>obligaciones fiscales relacionadas con impuestos de las propiedades y los activos, las cuales tendrán una vigencia correspondiente al periodo legal de prescripción en el cual la autoridad puede hacer un requerimiento sobre las mismas; (v) la obligación de los vendedores de cubrir los importes de las rentas respecto de las cuales determinados arrendatarios se encuentren en incumplimiento, la cual tendrá la vigencia que le corresponda a cada propiedad; (vi) la obligación de los vendedores de asegurarse que los fideicomisos de inversión respectivos no realicen actividades distintas a las establecidas en la reestructura previa al cierre, la cual tendrá una vigencia correspondiente al periodo legal de prescripción respectivo; (vii) la obligación de los vendedores de pagar al comprador una cuota específica relativa a un inmueble determinado mientras ciertas condiciones no se cumplan, la cual estará vigente durante el periodo en el que dichas condiciones no se cumplan; (viii) la obligación de los vendedores de realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables para completar las acciones, entregas y documentos establecidos en cierto plan de acción ambiental relativo a ciertas irregularidades en ciertas propiedades y la falta de atención a los problemas descritos en dicho plan, la cual estará vigente mientras no se cumplan las condiciones ahí establecidas o transcurra el periodo legal de prescripción aplicable; (ix) las obligaciones del comprador sobre consentimientos, litigios, prácticas éticas y solvencia tendrán una vigencia de 12 (doce) meses después del cierre; (x) declaraciones del comprador sobre existencia y autorizaciones tendrán la vigencia correspondiente al periodo legal de prescripción respectivo; y (xi) declaraciones del comprador sobre comisiones tendrán una vigencia de 2 (dos) años. Asimismo el comprador conserva el derecho al saneamiento por caso de evicción en términos de la legislación aplicable.</p>
<p>9. Indemnización</p>	<p>Los vendedores tendrán la obligación de indemnizar y sacar en paz y a salvo al comprador, y a sus respectivos accionistas, consejeros, directores, administradores, empleados, prestadores de servicios, apoderados, agentes y cesionarios permitidos de toda demanda, pérdida, daño y perjuicio que sufra, afronte o erogue cualquier de los anteriores con motivo de: (i) cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración o garantía de los vendedores establecida en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios o en cualquier contrato, convenio o certificación accesoria; (ii) cualquier violación o incumplimiento con las obligaciones a cargo de los vendedores establecidas en el contrato de compraventa de derechos fideicomisarios o en cualquier contrato o convenio accesorio; (iii) cualquier contingencia por impuestos de las propiedades, los activos, el negocio y los vendedores, en la medida que sean transferidas al comprador; (iv) cualquier responsabilidad hasta por la cantidad de EU\$500,000.00 (quinientos mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$6,434,750.00 Pesos (seis millones, cuatrocientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional)) relacionada con ciertos asuntos ambientales hasta por 12 (meses) siguientes a la fecha de cierre; (v) cualquier asunto o circunstancia que necesite ser atendida o resuelta por los vendedores mediante la conclusión de ciertas acciones ambientales limitadas a ciertas propiedades previstas en un plan de acción ambiental establecido por las partes, en tanto que dichas acciones no se concluyan antes de la fecha de cierre; (vi) cualquier asunto o circunstancia que resulte en la falta de entrega por parte de los vendedores de evidencia de la entrega y vigencia de los pagos de impuesto predial, certificados de libertad de gravámenes, certificados de no adeudo de agua y avisos preventivos, para las propiedades adquiridas.</p> <p>Las obligaciones de indemnización de los vendedores se encuentran limitadas de la siguiente manera:</p> <p>(i) Los vendedores no tendrán obligación alguna de indemnizar o resarcir a los compradores por demandas, pérdidas, daños y perjuicios, hasta que éstas, en lo individual o en su conjunto, excedan la cantidad de EUA\$1'500,000.00 (un</p>

	<p>millón quinientos mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$19,304,250.00 Pesos (diecinueve millones trescientos cuatro mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional)). En el caso de que las demandas, pérdidas, daños y perjuicios excedan dicho monto, los vendedores únicamente indemnizarán y resarcirán a los compradores por las cantidades que excedan dicho monto. Cualesquiera demandas, pérdidas, daños y perjuicios que surjan de cualquier contingencia por impuestos, ciertos asuntos ambientales, cualesquiera acciones relacionadas con el plan de acción ambiental y la falta de evidencia de la entrega y vigencia de los pagos de impuesto predial, certificados de libertad de gravámenes, certificados de no adeudo de agua y avisos preventivos, para las propiedades adquiridas, no estarán sujetas, y no se tomarán en cuenta a efecto de calcular, el monto máximo aquí establecido.</p> <p>(ii) La obligación de indemnizar por parte de los vendedores no excederá de; (a) el precio de compra respecto de las pérdidas derivadas de o relacionadas con obligaciones fiscales, las declaraciones de los vendedores en relación a su existencia legal o ausencia de conflictos y capacidad o la obligación de los vendedores de asegurarse de que los fideicomisos de inversión no realicen actividades distintas a las establecidas en la reestructura previa al cierre; (b) el precio de compra de la propiedad correspondiente respecto de las pérdidas derivadas de o relacionadas con la obligación de los vendedores de realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables para completar las acciones, entregas y documentos establecidos en el plan de acción ambiental y la falta de atención a los problemas descritos en dicho plan, la falta de evidencia de la entrega y vigencia de los pagos de impuesto predial, certificados de libertad de gravámenes, certificados de no adeudo de agua y avisos preventivos para las propiedades adquiridas, o las declaraciones de los vendedores en relación a la titularidad de los activos y a la ausencia de derechos de preferencia; (c) de EUA\$500,000 (quinientos mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$6,434,750.00 Pesos (seis millones, cuatrocientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional)) por asuntos ambientales relacionados con el plan de acción ambiental; (d) el precio de compra de la propiedad correspondiente respecto de las pérdidas derivadas de o relacionadas con la obligación de los vendedores de cubrir los importes de las rentas respecto de las cuales determinados arrendatarios se encuentren en incumplimiento y de la obligación de los vendedores a pagar a los compradores una cuota específica relativa a un inmueble determinado mientras no se cumplan determinadas condiciones; y (e) del 5%(cinco por ciento) del precio de compra en caso de cualesquiera otras indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios bajo el contrato de compraventa de acciones.</p>
<p>10. Jurisdicción</p>	<p>Cualquier disputa, controversia o reclamación derivada o relacionada con la validez, intención, interpretación, cumplimiento o ejecución del contrato de compraventa de activos, deberá resolverse exclusivamente mediante arbitraje comercial de conformidad con las reglas de arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio.</p>

11. Ley Aplicable	Leyes de México.
-------------------	------------------

Contrato de Compraventa de Activos CPA
(Portafolio Metlife)

1. Partes	<p><u>Comprador:</u> Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del fideicomiso F/00922 MMREIT Industrial Trust III (anteriormente Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del MMREIT Industrial Investment Trust III).</p> <p><u>Vendedores:</u> Santa Maria Industrial Partners, LP, Guadalajara Industrial Partners II, LP, Apodaca Industrial Partners, LP, Apodaca Industrial Partners II, LP, Apodaca Industrial Partners III, LP, Matamoros Industrial Partners II, Monterrey Industrial Partners II, LP y CP Monterrey, S. de R.L. de C.V.</p>
2. Fecha	20 de septiembre de 2012.
3. Objeto	<p>La adquisición por parte del comprador, sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas descritas en el numeral 6 siguiente, de un total de 39 propiedades industriales localizadas en México (las cuales se encuentran descritas en el Anexo 2.5(a) del contrato), a través de la cesión al comprador por parte de los vendedores de sus derechos fideicomitentes-fideicomisarios bajo ciertos contratos de fideicomiso (a los cuales están afectadas dichas propiedades).</p> <p>Para una descripción de las propiedades objeto de este contrato, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”</p>
4. Precio	La cantidad de EU\$307,451,616.00 (trescientos siete millones cuatrocientos cincuenta y un mil seiscientos dieciséis dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$3,956,748,572.11 Pesos (tres mil novecientos cincuenta y seis millones setecientos cuarenta y ocho quinientos setenta y dos Pesos 11/100 Moneda Nacional)) más el impuesto al valor agregado.
5. Declaraciones	Bajo el contrato de compraventa de activos los vendedores otorgaron, entre otras, las siguientes declaraciones y garantías en relación a las propiedades adquiridas y el negocio operado en las mismas: existencia legal de los vendedores; ausencia de conflictos y capacidad de los vendedores para realizar las operaciones ahí contempladas; obtención de autorizaciones y consentimientos requeridos para la firma del contrato; reportes sobre resultados netos de operación de cada una de las propiedades; titularidad y estado de los activos y propiedades; descripción de los arrendamientos de las propiedades; pólizas de seguros existentes; ausencia de empleados; contratos del negocio; cumplimiento con leyes; asuntos ambientales; litigios; comisiones; ausencia de otros acuerdos; operaciones con afiliadas; permisos para la operación del negocio y las propiedades; depósitos en garantía en

	<p>relación con los arrendamientos; prácticas éticas; veracidad de información divulgada por los vendedores; y, existencia y operaciones de los fideicomisos.</p>
<p>6. Condiciones Suspensivas</p>	<p>El cierre de las operaciones contempladas bajo el contrato de compraventa de activos se encuentra sujeto a las siguientes condiciones suspensivas: (i) la obtención de la autorización de concentración de la Comisión Federal de Competencia; (ii) a la vigencia y veracidad a la fecha de cierre de todas las declaraciones de los vendedores; (iii) al cumplimiento por parte de los vendedores, en todos sus aspectos relevantes con sus obligaciones bajo el contrato de compraventa de activos; (iv) a la celebración y entrega de todos los documentos e instrumentos accesorios al contrato; (v) a la conclusión de la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios por parte del fideicomiso F/1622 FIBRA Macquarie México (el Fideicomiso), una afiliada del comprador; (vi) a la satisfacción o renuncia de las condiciones del primer desembolso bajo las líneas de crédito contratadas para el financiamiento de la operación; (vii) a la ausencia de órdenes, sentencias, leyes o medidas precautorias emitidas por las autoridades competentes restringiendo o prohibiendo la realización de las operaciones bajo el contrato de compraventa de activos; (viii) a la conclusión de la reorganización corporativa por parte de los vendedores en relación a los activos y a las propiedades; (ix) a la obtención de las autorizaciones necesarias de terceros; (x) a la obtención de las autorizaciones corporativas necesarias de cada uno de los vendedores (xi) a la terminación de las operaciones con partes relacionadas de los vendedores; (xii) a la ausencia de adeudos, pasivos, impuestos y contribuciones en relación con las propiedades; (xiii) a la cesión de los contratos del negocio; (xiv) al pago de créditos otorgados por terceros; (xv) a la entrega de ciertas notificaciones a los arrendatarios de las propiedades; (xvi) a la firma del contrato de administración de las propiedades; (xvii) a la obtención de las renunciaciones a los derechos de preferencia y derechos del tanto de los arrendatarios de las propiedades; y (xviii) a la satisfacción de las condiciones suspensivas bajo cierto contrato de compraventa de activos celebrado por ciertas afiliadas de los vendedores y del comprador respecto de 50 propiedades industriales.</p>
<p>7. Obligaciones de Hacer y de No Hacer</p>	<p>Bajo el contrato de compraventa de activos cada una de las partes, según sea el caso, deberá dar cumplimiento, entre otras, a las siguientes obligaciones antes de la fecha de cierre: (i) realizar la venta y la compra de los activos y las propiedades industriales y completar la cesión de derechos fideicomitentes-fideicomisarios; (ii) pagar el precio de compra; (iii) realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables a efecto de llevar a cabo el cierre; (iv) obtener todas las autorizaciones y consentimientos que sean necesarios y realizar todas las operaciones, actos y registros requeridos a efecto de cerrar las operaciones contempladas en el contrato de compraventa de activos; (v) otorgarse exclusividad y no intercambiar información con tercero alguno hasta la terminación del contrato de compraventa de activos en relación a cualquier operación que involucre los activos y las propiedades; (vi) guardar confidencialidad sobre las operaciones contempladas en el contrato; (vii) pagar todos los impuestos y gastos que genere la operación; (viii) separar ciertas propiedades en caso de que se materialicen ciertos supuestos contemplados en el contrato (p.e., en caso de que llegase a surgir algún siniestro relevante o alguna expropiación en las propiedades, o litigios importantes en relación con los arrendamientos, o que las propiedades estén sujetas a cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados en favor de terceros que no hayan vencido o no hayan sido renunciados); (ix) mantener u obtener, según sea el caso, pólizas de seguros para las propiedades y los activos; (x) operar las propiedades dentro del curso ordinario del negocio; (xi) cooperar con la oferta pública de certificados fiduciarios; y (xii) obtener y entregar certificados de arrendatarios de acuerdo a ciertas especificaciones</p>

	establecidas en el contrato de compraventa de activos.
8. Vigencia	<p>Las obligaciones y acuerdos establecidos en el contrato de compraventa de activos tendrán una vigencia de 12 (doce) meses a partir de la fecha de cierre, salvo por los siguientes casos: (i) declaraciones en relación a la titularidad de, y ausencia de derechos de preferencia y del tanto por, las propiedades y declaraciones en materia ambiental que tendrán una vigencia de 2 (dos) años a partir de la fecha de cierre; (ii) obligaciones fiscales relacionadas con impuestos de las propiedades, los activos, el negocio y los vendedores previos a la fecha de cierre, las cuales tendrán una vigencia de 5 (cinco) años a partir de la fecha de cierre; y (iii) declaraciones en relación a la existencia legal, capacidad, autorizaciones y ausencia de conflictos de los vendedores, ausencia de empleados y existencia y operaciones de los fideicomisos y obligaciones de indemnización por demandas o procesos que pudiesen derivar en situaciones de evicción, las cuales tendrán una vigencia de 90 (noventa) días posteriores al vencimiento del periodo legal de prescripción respectivo. Asimismo el comprador conserva el derecho al saneamiento para el caso de evicción en términos de ley.</p>
9. Indemnización	<p>Los vendedores tendrán la obligación de indemnizar y sacar en paz y a salvo al comprador, y a sus respectivos accionistas, consejeros, directores, administradores, empleados, prestadores de servicios, apoderados y agentes de toda demanda, pérdida, daño y perjuicio que sufra, afronte o erogue cualquier de los anteriores con motivo de: (i) cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración o garantía de los vendedores establecida en el contrato o en cualquier certificación accesoria al mismo; (ii) cualquier violación o incumplimiento con las obligaciones a cargo de los vendedores establecidas en el contrato; (iii) cualquier contingencia por impuestos de las propiedades, los activos, el negocio y los vendedores; y (iv) toda responsabilidad por gastos legales razonables que se incurran en relación con cualquiera de los asuntos descritos en los incisos (i), (ii), y (iii) anteriores.</p> <p>Las obligaciones de indemnización de los vendedores se encuentran limitadas de la siguiente manera:</p> <p>(iii) Los vendedores no tendrán obligación alguna de indemnizar o resarcir a los compradores por demandas, pérdidas, daños y perjuicios, hasta que estas, en lo individual o en su conjunto, excedan la cantidad de EU\$500,000.00 (quinientos mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$6,434,750.00 Pesos (seis millones, cuatrocientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional)). En el caso de que las demandas, pérdidas, daños y perjuicios excedan dicho monto, los vendedores indemnizarán y resarcirán a los compradores la totalidad de los montos que alcancen dichas demandas, pérdidas, daños y perjuicios. Cualesquiera demandas, pérdidas, daños y perjuicios que surjan de cualquier contingencia por impuestos y por las declaraciones en relación a la existencia legal, capacidad, autorizaciones y ausencia de conflictos de los vendedores, ausencia de empleados y existencia y operaciones de los fideicomisos no estarán sujetas al límite aquí descrito.</p> <p>(iv) La obligación de indemnizar por parte de los vendedores no excederá por ningún motivo los siguientes montos (en el entendido que algunas indemnizaciones establecidas en cierto contrato de compraventa de activos celebrado por ciertas afiliadas de los vendedores y del comprador respecto de 50</p>

	<p>propiedades industriales, serán consideradas a efecto de contabilizar dichos montos): (a) el precio total de compra en caso de indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios surgidas de cualquier contingencia de impuestos, cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración y garantía de los vendedores en relación a la existencia legal, capacidad, autorizaciones y ausencia de conflictos de los vendedores, ausencia de empleados y existencia y operaciones de los fideicomisos; (b) 10% (diez por ciento) del precio total de compra en caso de indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios surgidas de cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración y garantía de los vendedores en relación a la titularidad de, y ausencia de derechos de preferencia y del tanto por, las propiedades y declaraciones en materia ambiental; (c) el precio de compra adjudicado a cada una de las propiedades adquiridas en caso de indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios surgidas de cualquier demanda relacionada con un procesos de evicción en alguna de las propiedades; y (c) del 5%(cinco por ciento) del precio de compra en caso de cualesquiera otras indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios bajo el contrato de compraventa de activos.</p>
10. Jurisdicción	<p>Cualquier disputa, controversia o reclamación derivada o relacionada con la validez, intención, interpretación, cumplimiento o ejecución del contrato de compraventa de activos, deberá resolverse exclusivamente mediante arbitraje comercial de conformidad con las reglas de arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio.</p>
11. Ley Aplicable	<p>Leyes de México.</p>

Contrato de Compraventa de Activos CPA
(Portafolio GE)

1. Partes	<p><u>Comprador</u>: Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del fideicomiso F/00921 MMREIT Industrial Trust II (anteriormente Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del MMREIT Industrial Investment Trust II).</p> <p><u>Vendedores</u>: Santa Maria Industrial Partners, LP, Guadalajara Industrial Partners II, LP, Apodaca Industrial Partners III, LP, Matamoros Industrial Partners III, LP, CP Reynosa, S. de R.L. de C.V., Exportación Industrial del Pacífico, S. de R.L. de C.V., y CP Monterrey, S. de R.L. de C.V.</p>
2. Fecha	<p>20 de septiembre de 2012.</p>

3. Objeto	<p>La adquisición por parte del comprador, sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas descritas en el numeral 6 siguiente, de un total de 50 propiedades industriales localizadas en México (las cuales se encuentran descritas en el Anexo 2.5(a) del contrato) a través de la cesión al comprador por parte de los vendedores de sus derechos fideicomitentes-fideicomisarios bajo ciertos contratos de fideicomiso (a los cuales están afectadas dichas propiedades).</p> <p>Para una descripción de las propiedades objeto de este contrato, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación”</p>
4. Precio	<p>La cantidad de EUA\$321,149,965.00 (trescientos veintiún millones ciento cuarenta y nueve mil novecientos sesenta y cinco millones de dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$4,133,039,474.57 Pesos (cuatro mil ciento treinta y tres millones treinta y nueve mil cuatrocientos setenta y cuatro Pesos 57/100 Moneda Nacional)) más el impuesto al valor agregado.</p>
5. Declaraciones	<p>Bajo el contrato de compraventa de activos los vendedores otorgaron, entre otras, las siguientes declaraciones y garantías en relación a las propiedades adquiridas y el negocio operado en las mismas: existencia legal de los vendedores; ausencia de conflictos y capacidad de los vendedores para realizar las operaciones ahí contempladas; obtención de autorizaciones y consentimientos requeridos para la firma del contrato; reportes sobre resultados netos de operación de cada una de las propiedades; titularidad y estado de los activos y propiedades; descripción de los arrendamientos de las propiedades; pólizas de seguros existentes; ausencia de empleados; contratos del negocio; cumplimiento con leyes; asuntos ambientales; litigios; comisiones; ausencia de otros acuerdos; operaciones con afiliadas; permisos para la operación del negocio y las propiedades; depósitos en garantía en relación con los arrendamientos; prácticas éticas; veracidad de información divulgada por los vendedores; y, existencia y operaciones de los fideicomisos.</p>
6. Condiciones Suspensivas	<p>El cierre de las operaciones contempladas bajo el contrato de compraventa de activos se encuentra sujeto a las siguientes condiciones suspensivas: (i) la obtención de la autorización de concentración de la Comisión Federal de Competencia; (ii) a la vigencia y veracidad a la fecha de cierre de todas las declaraciones de los vendedores; (iii) al cumplimiento por parte de los vendedores, en todos sus aspectos relevantes con sus obligaciones bajo el contrato de compraventa de activos; (iv) a la celebración y entrega de todos los documentos e instrumentos accesorios al contrato; (v) a la conclusión de la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios por parte del fideicomiso F/1622 FIBRA Macquarie México (el Fideicomiso), una afiliada del comprador; (vi) a la satisfacción o renuncia de las condiciones del primer desembolso bajo las líneas de crédito contratadas para el financiamiento de la operación; (vii) a la ausencia de órdenes, sentencias, leyes o medidas precautorias emitidas por las autoridades competentes restringiendo o prohibiendo la realización de las operaciones bajo el contrato de compraventa de activos; (viii) a la conclusión de la reorganización corporativa por parte de los vendedores en relación a los activos y a las propiedades; (ix) a la obtención de las autorizaciones necesarias de terceros; (x) a la obtención de las autorizaciones corporativas necesarias de cada uno de los vendedores (xi) a la terminación de las operaciones con partes relacionadas de los vendedores; (xii) a la ausencia de adeudos, pasivos, impuestos y contribuciones en relación con las propiedades; (xiii) a la cesión de los contratos del negocio; (xiv) al pago de créditos otorgados por terceros; (xv) a la entrega de ciertas notificaciones a los arrendatarios de las propiedades; (xvi) a la firma del contrato de administración de las propiedades; (xvii) a la obtención de las renunciaciones a los derechos de preferencia y derechos del tanto de los arrendatarios de las propiedades; y (xviii) a la satisfacción de las condiciones suspensivas</p>

	<p>bajo cierto contrato de compraventa de activos celebrado por ciertas afiliadas de los vendedores y del comprador respecto de 39 propiedades industriales.</p>
<p>7. Obligaciones de Hacer y de No Hacer</p>	<p>Bajo el contrato de compraventa de activos cada una de las partes, según sea el caso, deberá dar cumplimiento, entre otras, a las siguientes obligaciones antes de la fecha de cierre: (i) realizar la venta y la compra de los activos y las propiedades industriales y consumir la cesión de derechos fideicomitentes-fideicomisarios; (ii) pagar el precio de compra; (iii) realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables a efecto de llevar a cabo el cierre; (iv) obtener todas las autorizaciones y consentimientos que sean necesarios y realizar todas las operaciones, actos y registros requeridos a efecto de cerrar las operaciones contempladas en el contrato de compraventa de activos; (v) otorgarse exclusividad y no intercambiar información con algún tercero hasta la terminación del contrato de compraventa de activos en relación a cualquier operación que involucre los activos y las propiedades; (vi) guardar confidencialidad sobre las operaciones contempladas en el contrato; (vii) pagar todos los impuestos y gastos que genere la operación; (viii) separar ciertas propiedades en caso de que se materialicen ciertos supuestos contemplados en el contrato (p.e., en caso de que llegase a surgir algún siniestro relevante o alguna expropiación en las propiedades, o litigios importantes en relación con los arrendamientos, o que las propiedades estén sujetas a cualesquier opciones o derechos de preferencia otorgados en favor de terceros que no hayan vencido o no hayan sido renunciados); (ix) mantener u obtener, según sea el caso, pólizas de seguros para las propiedades y los activos; (x) operar las propiedades dentro del curso ordinario del negocio; (xi) cooperar con la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios; y (xii) obtener y entregar certificados de arrendatarios de acuerdo a ciertas especificaciones establecidas en el contrato de compraventa de activos.</p>
<p>8. Vigencia</p>	<p>Las obligaciones y acuerdos establecidos en el contrato de compraventa de activos tendrán una vigencia de 12 (doce) meses a partir de la fecha de cierre, salvo por los siguientes casos: (i) declaraciones en relación a la titularidad de, y ausencia de derechos de preferencia y del tanto por, las propiedades y declaraciones en materia ambiental que tendrán una vigencia de 2 (dos) años a partir de la fecha de cierre; (ii) obligaciones fiscales relacionadas con impuestos de las propiedades, los activos, el negocio y los vendedores previos a la fecha de cierre, las cuales tendrán una vigencia de 5 (cinco) años a partir de la fecha de cierre; y (iii) declaraciones en relación a la existencia legal, capacidad, autorizaciones y ausencia de conflictos de los vendedores, ausencia de empleados y existencia y operaciones de los fideicomisos y obligaciones de indemnización por demandas o procesos que pudiesen derivar en situaciones de evicción, las cuales tendrán una vigencia de 90 (noventa) días posteriores al vencimiento del periodo legal de prescripción respectivo. Asimismo el comprador conserva el derecho al saneamiento para el caso de evicción en términos de ley.</p>
<p>9. Indemnización</p>	<p>Los vendedores tendrán la obligación de indemnizar y sacar en paz y a salvo al comprador, y a sus respectivos accionistas, consejeros, directores, administradores, empleados, prestadores de servicios, apoderados y agentes de toda demanda, pérdida, daño y perjuicio que sufra, afronte o erogue cualquier de los anteriores con motivo de: (i) cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración o garantía de los vendedores establecida en el contrato o en cualquier certificación accesoria al mismo; (ii) cualquier violación o incumplimiento con las obligaciones a cargo de los vendedores establecidas en el contrato; (iii) cualquier contingencia por impuestos de las propiedades, los activos, el negocio y los vendedores; y (iv) toda responsabilidad por gastos legales razonables que se incurran en relación con cualquiera de los asuntos descritos en los incisos (i), (ii), y (iii) anteriores.</p>

	<p>Las obligaciones de indemnización de los vendedores se encuentran limitadas de la siguiente manera:</p> <p>(v) Los vendedores no tendrán obligación alguna de indemnizar o resarcir a los compradores por demandas, pérdidas, daños y perjuicios, hasta que estas, en lo individual o en su conjunto, excedan la cantidad de EUA\$500,000.00 (quinientos mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) (\$6,434,750.00 Pesos (seis millones, cuatrocientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional)). En el caso de que las demandas, pérdidas, daños y perjuicios excedan dicho monto, los vendedores indemnizarán y resarcirán a los compradores la totalidad de los montos que alcancen dichas demandas, pérdidas, daños y perjuicios. Cualesquiera demandas, pérdidas, daños y perjuicios que surjan de cualquier contingencia por impuestos y por las declaraciones en relación a la existencia legal, capacidad, autorizaciones y ausencia de conflictos de los vendedores, ausencia de empleados y existencia y operaciones de los fideicomisos no estarán sujetas al límite aquí descrito.</p> <p>(vi) La obligación de indemnizar por parte de los vendedores no excederá por ningún motivo los siguientes montos (en el entendido que algunas indemnizaciones establecidas en cierto contrato de compraventa de activos celebrado por ciertas afiliadas de los vendedores y del comprador respecto de 39 propiedades industriales, serán consideradas a efecto de contabilizar dichos montos): (a) el precio total de compra en caso de indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios surgidas de cualquier contingencia de impuestos, cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración y garantía de los vendedores en relación a la existencia legal, capacidad, autorizaciones y ausencia de conflictos de los vendedores, ausencia de empleados y existencia y operaciones de los fideicomisos; (b) 10% (diez por ciento) del precio total de compra en caso de indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios surgidas de cualquier falsedad, imprecisión o violación de cualquier declaración y garantía de los vendedores en relación a la titularidad de, y ausencia de derechos de preferencia y del tanto por, las propiedades y declaraciones en materia ambiental; (c) el precio de compra adjudicado a cada una de las propiedades adquiridas en caso de indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios surgidas de cualquier demanda relacionada con un procesos de evicción en alguna de las propiedades; y (c) del 5%(cinco por ciento) del precio de compra en caso de cualesquiera otras indemnizaciones por demandas, pérdidas, daños y perjuicios bajo el contrato de compraventa de activos.</p>
10. Jurisdicción	Cualquier disputa, controversia o reclamación derivada o relacionada con la validez, intención, interpretación, cumplimiento o ejecución del contrato de compraventa de activos, deberá resolverse exclusivamente mediante arbitraje comercial de conformidad con las reglas de arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio.
11. Ley Aplicable	Leyes de México.

9. RESUMEN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO

Contrato de Crédito GEREM-Intramérica	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> Deudor: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/00923, de fecha 20 de septiembre de 2012; Acreedores: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. e Intramerica Industrial del Norte, S. de R.L. de C.V. Agente Administrativo y de Garantías: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con afiliadas de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de GECREM”</p>
2. Fecha de celebración	<ul style="list-style-type: none"> 22 de noviembre de 2012.
3. Monto	<p>La cantidad que resulte menor de (i) E.U.\$556,500,000.00 (\$7,161,876,750 millones de Pesos) o (ii) el 70% del Valor de Adquisición del Portafolio; de dicha cantidad (1) E.U.\$365,400,000.00 (\$4,702,515,300.00 de Pesos) estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito, y (2) E.U.\$191,100,000.00 (\$2,459,361,450 de Pesos) estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito (la “<u>Porción Variable del Crédito</u>”); en el entendido que, el Monto Máximo del Crédito se ajustará en caso que la suma del monto que no sea dispuesto en la Fecha de Eficacia más los montos dispuestos en las Disposiciones Subsecuentes sea menor a la cantidad establecida en los incisos (i) o (ii) anteriores, según sea el caso.</p>
4. Plazo	<p>5° años contados a partir de la fecha de la primera disposición (la “<u>Fecha de Vencimiento Original</u>”).</p>
5. Tasa	<p>“<u>Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito</u>” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Fija más el Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito.</p> <p>“<u>Tasa Fija</u>” significa el rendimiento de 1% del valor más recientemente dado a conocer por Bloomberg bajo el rubro <i>Swap Constant Rates (Ask)</i> el Día Hábil anterior a la Fecha de Disposición correspondiente, con fecha de vencimiento más cercana a la Fecha de Vencimiento Original o a la Fecha de Vencimiento Extendida.</p> <p>“<u>Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito</u>” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p> <p>“<u>Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito</u>” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Variable más el Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito.</p> <p>“<u>Tasa Variable</u>” significa una tasa igual a la tasa ofrecida para depósitos en Dólares) que aparezca en la página 3750 (Libor) del <i>Dow Jones Market Services</i> titulada “<i>British Banker</i></p>

	<p><i>Association Interest Settlement Rates</i>” para vencimientos designados de 90 días, determinado a las 11:00 a.m. (hora de Londres) dos Días Hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses.</p> <p>“<u>Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito</u>” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p>
6. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debita constitución y capacidad; (ii) no violación de estatutos, convenios, acuerdos; (iii) validez de obligaciones; (iv) cumplimiento material con legislación aplicable (incluyendo la legislación ambiental; (v) autorizaciones gubernamentales materiales para operar y arrendar inmuebles; (vi) no existencia de gravámenes, salvo los permitidos y divulgados; (vii) no existencia de litigios sobre los inmuebles, salvo los divulgados.
7. Documentos del Crédito	El Contrato de Crédito, los pagarés, el fideicomiso de garantía, el memorándum relativo al Monto comprometido, los entendimientos varios, el convenio de adhesión (en virtud del cual la Fibra garantizará ciertas obligaciones derivadas del Contrato de Crédito) y cualquier otro documento de relacionado con los mismos, incluyendo cualquier modificatorio a los mismos.
8. Condiciones Suspensivas	Las condiciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) que se hayan celebrado los Documentos del Crédito y el Contrato Maestro de Cesión de Derechos Fideicomisarios, (ii) que el agente reciba una copia de los certificados de libertad de gravámenes de los Inmuebles, (iii) que el agente reciba los documentos de los arrendamientos, incluyendo las notificaciones a ser entregadas a los arrendatarios, (iv) que se haya entregado un certificado de un funcionario del Deudor confirmado el cumplimiento con Declaraciones; (v) que el agente haya recibido las pólizas de seguro, los avalúos, los reportes de ingeniería, los reportes de auditoría ambiental y las opiniones acordadas; (vi) que la cuenta de los pagos de arrendamiento esté abierta, (vii) que no exista un caso de incumplimiento, (viii) que se presentado una solicitud de disposición desembolso; (ix) que se hayan pagado los gastos relacionados con el Crédito; y (x) que las partes hayan acordado la tasa de interés aplicable al primer desembolso.
9. Obligaciones de Hacer y de No Hacer	<p>Las obligaciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar aquellas relacionadas con (i) entrega de información financiera trimestral y anual, (ii) realización de auditorías financieras, ambientales y de ingeniería y de avalúos, bajo ciertos supuestos, (iii) notificación a arrendatarios sobre la cesión de derechos al fideicomiso de garantía; (iv) cumplimiento con los contratos de arrendamiento, (v) entrega de certificados de libertad de gravámenes, (vi) cumplimiento con legislación, incluyendo la legislación ambiental y fiscal, (vii) uso, cuidado y mantenimiento de los inmuebles, (viii) derechos de inspección, (ix) mantenimiento de seguros, (x) conducción del negocio y mantenimiento de existencia, (xi) manejo adecuado de y mantenimiento de libros contables; (xii) destino del crédito, (xiii) operaciones con afiliadas en términos de mercado, (xiv) celebración de convenios de aportación con el fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la aportación de inmuebles, (xv) obligación de indemnizar al agente y acreedores por daños, (xvi) mantenimiento de reservas,</p> <p>Sin el consentimiento del agente, el deudor no podrá (i) incurrir en endeudamientos, (ii) permitir que terceros no autorizados operen los inmuebles, (iii) crear gravámenes sobre los inmuebles, (iv) otorgar créditos, (v) disolverse o liquidarse, (vi) modificar los Documentos del Crédito, (vii) llevar a cabo un cambio de control, (viii) cambiar al administrador.</p>

10. Índices de Cobertura	<p>Para la disposición inicial no es aplicable.</p> <p>Para las disposiciones subsecuentes, el índice de ingresos contra monto principal del adeudo deberá ser igual o superior a 11.5% y (2) la razón de cobertura de servicio de deuda deberá ser igual o superior a 1.60, considerando los montos a disponer.</p> <p>Para que la fecha de vencimiento pueda extenderse, el índice de ingresos contra monto principal del adeudo deberá ser igual o superior a 12%.</p> <p>Si en cualquier fecha de cálculo, (i) el índice de ingresos contra monto principal del adeudo es menor a 10.5%, o (ii) la razón de cobertura de servicio de deuda es menor a 1.30 veces, entonces, en cada fecha de pago de intereses, el 100% del flujo de efectivo correspondiente al mes calendario inmediato anterior será retenido por el Agente.</p>
11. Comisiones	<p>El Deudor pagará al Acreedor (i) la comisión por desembolso igual a 0.75% del monto de cada Disposición, y (ii) la comisión por compromiso igual a 0.5% sobre el monto comprometido a ser dispuesto por la acreditada dentro de un periodo que no excederá los 6 meses siguientes a la fecha de eficacia, el cual podrá ser extendido por el Deudor por tres ocasiones posteriores.</p>
12. Eventos de Incumplimiento	<p>Los casos de incumplimiento comúnmente incluidos para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) falta de pago; (ii) incumplimiento en mantenimiento de seguros, (iii) incumplimiento a las obligaciones de hacer y de no hacer, (iv) presentación de petición de concurso mercantil; (v) falsedad de declaraciones; (vi) uso inapropiado de los inmuebles; (vii) transmisión no autorizada de los inmuebles; (viii) crear o permitir la existencia de gravámenes no permitidos sobre los inmuebles; (ix) que se impugne la validez del contrato de crédito o los demás Documentos del Crédito. Cabe señalar que existen periodos de cura para todos los casos de incumplimiento.</p>
13. Carta de Crédito	<p>El Contrato contempla la posibilidad de otorgar una Carta de Crédito en substitución de las reservas.</p>
14. Referencia cruzada de la descripción de los derechos fideicomisarios	<p>Aquellos que se describen en el Anexo L del Contrato de Crédito y en el Contrato de Compraventa de Inmuebles GE-Intramercado.</p>
15. Lineamientos de Arrendamientos	<p>Los lineamientos de arrendamiento comúnmente incluidas para este tipo de operaciones, incluyendo sin limitar: que (i) el importe de la renta se encuentre dentro de los parámetros del mercado local y no sea inferior a la renta pagada por Arrendatarios similares en edificios similares en el mercado (renta por pie cuadrado) donde se encuentre el Inmueble; (ii) no se incluyan derechos de compra preferenciales en favor del Arrendatario o derechos de terminación anticipada, o renuncien expresamente a cualquier derecho del tanto previsto en la legislación aplicable; (iii) el área arrendada no sea mayor a 75,000 pies cuadrados; (iv) el nuevo Arrendamiento sea mayor a 2 años calendario y dicho plazo sea forzoso para el Arrendatario; (v) el Arrendamiento cumpla con los términos estipulados en el Contrato de Crédito; (vi) el Arrendatario o su garante tenga similar calidad crediticia que el Arrendatario que desocupó dicho Inmueble; (vii) no haya modificación en la estructura del Inmueble objeto el Arrendamiento; (viii) se incluya en el Arrendamiento la obligación a los Arrendatarios a depositar en la Cuenta de Productos de Arrendamiento cualquier Producto del Arrendamiento; (ix) el Arrendamiento incluya una declaración mediante la cual se establezca que, los derechos de la Arrendadora se encuentran aportados al patrimonio del Fideicomiso de Garantía.</p>

16. Responsable de decisión de uso de recursos en las cuentas y mecanismo de decisiones	No Aplica.
17. Ampliación vigencia	A partir de la fecha que sea 180 días naturales anteriores a la Fecha de Vencimiento Original, hasta la fecha que sea 60 (sesenta) días naturales previos a la Fecha de Vencimiento Original, la Acreditada podrá presentar una solicitud por escrito al Agente en la que solicite extender la Fecha de Vencimiento Original por 24 meses adicionales.
18. Jurisdicción	Las partes se sometieron de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal.
19. Legislación aplicable	Este contrato se regirá e interpretará conforme a las leyes de México.

Contrato de Crédito CPA

1. Partes	<ul style="list-style-type: none">• Deudor: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/00921, de fecha 20 de septiembre de 2012;• Acreedor, Agente Administrativo y de Garantías GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con una afiliada de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA”</p>
2. Fecha de celebración	<ul style="list-style-type: none">• 23 de noviembre de 2012.
3. Monto	La cantidad que resulte menor de (i) la suma principal de E.U.\$178,023,871.00, (ii) la cantidad que en caso de ser desembolsada genere un Índice de Ingresos contra Monto Principal del Adeudo Consolidado de por lo menos 13%, (iii) la cantidad que en caso de ser desembolsada genere una Razón de Cobertura de Servicio de Deuda Consolidada de por lo menos 2.50, (iv) el 58.7% del Valor de Adquisición de los Inmuebles o (v) el 70% del Valor de Mercado individual de cada Inmueble conforme a Avalúo; de dicha cantidad (1) E.U.\$80,523,871.00 (\$1,036,301,957.83 de Pesos) estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito (la “ <u>Porción Fija del Crédito</u> ”) y (2) E.U.\$97,500,000.00 (\$1,254,776,250.00 de Pesos) estarán sujetos a la Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito (la “ <u>Porción Variable del Crédito</u> ”).
4. Plazo	5º años contados a partir de la fecha de la primera disposición (la “ <u>Fecha de Vencimiento Original</u> ”)
5. Tasa	<p>“<u>Tasa de Interés de la Porción Fija del Crédito</u>” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Fija más el Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito.</p> <p>“<u>Tasa Fija</u>” significa el rendimiento de 1% del valor más recientemente dado a conocer por Bloomberg bajo el rubro <i>Swap Constant Rates (Ask)</i> el Día Hábil anterior a la Fecha de Disposición correspondiente, con fecha de vencimiento más cercana a la Fecha de Vencimiento Original o a la Fecha de Vencimiento Extendida.</p> <p>“<u>Margen Aplicable a la Porción Fija del Crédito</u>” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p> <p>“<u>Tasa de Interés de la Porción Variable del Crédito</u>” significa una tasa de interés anual igual a la Tasa Variable más el Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito.</p> <p>“<u>Tasa Variable</u>” significa una tasa igual a la tasa ofrecida para depósitos en Dólares) que aparezca en la página 3750 (Libor) del <i>Dow Jones Market Services</i> titulada “<i>British Banker Association Interest Settlement Rates</i>” para vencimientos designados de 90 días, determinado a las 11:00 a.m. (hora de Londres) dos Días Hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses.</p>

	<p>“<u>Margen Aplicable a la Porción Variable del Crédito</u>” significa el porcentaje que acuerden el Agente y la Acreditada previo a cualquier Disposición.</p>
6. Declaraciones	<p>Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida constitución y capacidad; (ii) no violación de estatutos, convenios, acuerdos; (iii) validez de obligaciones; (iv) cumplimiento material con legislación aplicable (incluyendo la legislación ambiental; (v) autorizaciones gubernamentales materiales para operar y arrendar inmuebles; (vi) no existencia de gravámenes, salvo los permitidos y divulgados; (vii) no existencia de litigios sobre los inmuebles, salvo los divulgados.</p>
7. Documentos del Crédito	<p>El Contrato de Crédito, los pagarés, el fideicomiso de garantía, el memorándum relativo al Monto comprometido, los entendimientos varios, el convenio de adhesión (en virtud del cual la Fibra garantizará ciertas obligaciones derivadas del Contrato de Crédito) y cualquier otro documento de relacionado con los mismos, incluyendo cualquier modificatorio a los mismos.</p>
8. Condiciones Suspensivas	<p>Las condiciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) que se hayan celebrado los Documentos del Crédito y el Contrato Maestro de Compraventa de Activos, (ii) que el agente reciba una copia de los certificados de libertad de gravámenes de los Inmuebles, (iii) que el agente reciba los documentos de los arrendamientos, incluyendo las notificaciones a ser entregadas a los arrendatarios, (iv) que se haya entregado un certificado de un funcionario del Deudor confirmado el cumplimiento con Declaraciones; (v) que el agente haya recibido las pólizas de seguro, los avalúos, los reportes de ingeniería, los reportes de auditoría ambiental y las opiniones acordadas; (vi) que la cuenta de los pagos de arrendamiento esté abierta, (vii) que no exista un caso de incumplimiento, (viii) que se presentado una solicitud de disposición desembolso; (ix) que se hayan pagado los gastos relacionados con el Crédito; (x) que las partes hayan acordado la tasa de interés aplicable al primer desembolso; (xi) que no existan litigios sobre los inmuebles que tengan un cambio adverso de importancia, distintos a los divulgados, (xii) que no se haya iniciado un procedimiento de expropiación sobre los inmuebles, y (xiii) que los documentos de la adquisición no estén sujetos a condiciones distintas a las del pago o aquellas que por su naturaleza deban cumplirse en la fecha de cierre.</p>
9. Obligaciones de Hacer y de No Hacer	<p>Las obligaciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar aquellas relacionadas con (i) entrega de información financiera trimestral y anual, (ii) realización de auditorías financieras, ambientales y de ingeniería y de avalúos, bajo ciertos supuestos, (iii) notificación a arrendatarios sobre la cesión de derechos al fideicomiso de garantía; (iv) cumplimiento con los contratos de arrendamiento, (v) entrega de certificados de libertad de gravámenes, (vi) cumplimiento con legislación, incluyendo la legislación ambiental y fiscal, (vii) uso, cuidado y mantenimiento de los inmuebles, (viii) derechos de inspección, (ix) mantenimiento de seguros, (x) conducción del negocio y mantenimiento de existencia, (xi) manejo adecuado de y mantenimiento de libros contables; (xii) destino del crédito, (xiii) operaciones con afiliadas en términos de mercado, (xiv) celebración de convenios de aportación con el fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la aportación de inmuebles, (xv) obligación de indemnizar al agente y acreedores por daños, (xvi) mantenimiento de reservas,</p> <p>Sin el consentimiento del agente, el deudor no podrá (i) incurrir en endeudamientos, (ii) permitir que terceros no autorizados operen los inmuebles, (iii) crear gravámenes sobre los inmuebles, (iv) otorgar créditos, (v) disolverse o liquidarse, (vi) modificar los Documentos del Crédito, (vii) llevar a cabo un cambio de control, (viii) cambiar al administrador.</p>

10. Índices de Cobertura	<p>Para la disposición inicial no es aplicable.</p> <p>Para las disposiciones subsecuentes, el índice de ingresos contra monto principal del adeudo deberá ser igual o superior a 11.5% y (2) la razón de cobertura de servicio de deuda deberá ser igual o superior a 1.45, considerando los montos a disponer.</p> <p>Para que la fecha de vencimiento pueda extenderse, el índice de ingresos contra monto principal del adeudo deberá ser igual o superior a 12.5%.</p> <p>Si en cualquier fecha de cálculo, (i) el índice de ingresos contra monto principal del adeudo es menor a 11.5%, o (ii) durante los meses siguientes a la fecha de eficacia, la razón de cobertura de servicio de deuda es menor a 2.2 veces o durante cualquier fecha de cálculo posterior al primer aniversario de la fecha de eficacia, asumiendo en todos los casos para el cálculo de la razón de cobertura de servicio de deuda que la acreditada se encuentra amortizando el principal, la razón de cobertura de servicio de deuda sea menor a 1.45 veces, entonces, en cada fecha de pago de intereses, el 100% del flujo de efectivo correspondiente al mes calendario inmediato anterior será retenido por el Agente.</p>
11. Comisiones	<p>El Deudor pagará al Acreedor (i) la comisión por desembolso igual a 0.75% del monto de cada Disposición, y (ii) la comisión por compromiso igual a 0.5% sobre el monto comprometido a ser dispuesto por la acreditada dentro de un periodo que no excederá los 180 días calendario siguientes a la fecha de eficacia.</p>
12. Eventos de Incumplimiento	<p>Los casos de incumplimiento comúnmente incluidos para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) falta de pago; (ii) incumplimiento en mantenimiento de seguros, (iii) incumplimiento a las obligaciones de hacer y de no hacer, (iv) presentación de petición de concurso mercantil; (v) falsedad de declaraciones; (vi) uso inapropiado de los inmuebles; (vii) transmisión no autorizada de los inmuebles; (viii) crear o permitir la existencia de gravámenes no permitidos sobre los inmuebles; (ix) que se impugne la validez del contrato de crédito o los demás Documentos del Crédito. Cabe señalar que existen periodos de cura para todos los casos de incumplimiento.</p>
13. Carta de Crédito	<p>El Contrato contempla la posibilidad de otorgar una Carta de Crédito en substitución de las reservas.</p>
14. Referencia cruzada de la descripción de los derechos fideicomisarios	<p>Aquellos que se describen en el Anexo L del Contrato de Crédito y en el Contrato de Compraventa de Inmuebles GE-CPA.</p>
15. Lineamientos de Arrendamientos	<p>Los lineamientos de arrendamiento comúnmente incluidas para este tipo de operaciones, incluyendo sin limitar: que (i) el importe de la renta se encuentre dentro de los parámetros del mercado local y no sea inferior a la renta pagada por Arrendatarios similares en edificios similares en el mercado (renta por pie cuadrado) donde se encuentre el Inmueble; (ii) no se incluyan derechos de compra preferenciales en favor del Arrendatario o derechos de terminación anticipada, o renuncien expresamente a cualquier derecho del tanto previsto en la legislación aplicable; (iii) el área arrendada no sea mayor a 75,000 pies cuadrados; (iv) el nuevo Arrendamiento sea mayor a 2 años calendario y dicho plazo sea forzoso para el Arrendatario; (v) el Arrendamiento cumpla con los términos estipulados en el Contrato de Crédito; (vi) el Arrendatario o su garante tenga similar calidad crediticia que el Arrendatario que desocupó dicho Inmueble; (vii) no haya modificación en la estructura del Inmueble objeto el Arrendamiento; (viii) se incluya en el Arrendamiento la</p>

	obligación a los Arrendatarios a depositar en la Cuenta de Productos de Arrendamiento cualquier Producto del Arrendamiento; (ix) el Arrendamiento incluya una declaración mediante la cual se establezca que, los derechos de la Arrendador se encuentran aportados al patrimonio del Fideicomiso de Garantía.
16. Responsable de decisión de uso de recursos en las cuentas y mecanismo de decisiones	No Aplica.
17. Ampliación vigencia	A partir de la fecha que sea 180 días naturales anteriores a la Fecha de Vencimiento Original, hasta la fecha que sea 60 (sesenta) días naturales previos a la Fecha de Vencimiento Original, la Acreditada podrá presentar una solicitud por escrito al Agente en la que solicite extender la Fecha de Vencimiento Original por 24 meses adicionales.
18. Jurisdicción	Las partes se sometieron de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal.
19. Legislación aplicable	Este contrato se regirá e interpretará conforme a las leyes de México.

Contrato de Crédito MetLife

1. Partes	<ul style="list-style-type: none">• Deudor: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, según haya sido modificado; y• Acreedor: Metropolitan Life Insurance Company <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA”</p>
2. Fecha de celebración	30 de noviembre de 2012.
3. Monto	US\$182,500,000.00 Dólares.
4. Plazo	61 meses.
5. Tasa	La que se establezca en su momento en el pagaré.
6. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; (ii) Propiedad de los Inmuebles a ser transferidos al Fideicomiso de Garantía; (iii) No Existencia de Gravámenes; (iv) Reservas de Gastos e Impuestos; (v) Uso Adecuado de los Inmuebles; (vi) Protección de los Inmuebles; (viii) Cobranza relacionada con los Inmuebles; (ix) No Afectación de los Inmuebles ni de los Contratos de Arrendamiento; (x) No Existencia de Derechos de Preferencia en los Contratos de Arrendamiento; (xi) No Incumplimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; (xii) Libertad de Gravámenes de los Derechos de Cobro bajo los Contratos de Arrendamiento; (xiii) Cumplimiento con Legislación Ambiental; (xiv) Condición Satisfactoria de los Inmuebles; No Existencia de Cambio Material Adverso; Cumplimiento con Leyes .

7. Documentos del Crédito	El Contrato de Crédito, el Pagaré, el Fideicomiso de Garantía y cualquier otro documento de relacionado con los mismos, incluyendo cualquier modificatorio a los mismos.
8. Condiciones Precedentes	Las condiciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) Que se haya presentado el Aviso de Desembolso 3 días hábiles antes del Desembolso; (ii) Que no exista Evento de Incumplimiento; (iii) Que el desembolso se haga antes del 27 de diciembre de 2012; (iv) que el Acreedor haya recibido las pólizas de seguro acordadas; (v) Que se haya entregado un certificado de un funcionario del Deudor confirmado el cumplimiento con Declaraciones; (vi) Que se hayan pagado los gastos relacionados con el Crédito; (vii) Que se constituya la reserva denominada <i>Debt Service Reserve</i> ; (viii) Que todos los Contratos de Arrendamiento se encuentren vigentes; (ix) Que se firme y entregue el Pagaré correspondiente; (x) Que se haga el <i>pricing</i> de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios; (xi) Que se entreguen los <i>estoppel certificates</i> acordados; (xii) Que se entregue un certificado en relación con la renuncia o vencimiento de cualquier derecho del tanto; (xiii) Que el Contrato de Fideicomiso de Garantía se haya firmado; (xiv) Que se otorgue un poder en favor del agente de proceso; (xv) Que el deudor entregue una opinión legal en relación con el Crédito; (xvi) Que no ocurra un efecto material adverso que afecte la capacidad del Deudor de cumplir con los Documentos del Crédito; (xvii) Que se firmen las escrituras de aportación al Fideicomiso de Garantía sujetas a ciertas condiciones suspensivas a satisfacerse en la fecha de la colocación.
9. Obligaciones de Hacer y de No Hacer	Las obligaciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar aquellas relacionadas con (i) Notificación a Arrendatarios sobre la Cesión de Derechos al Fideicomiso de Garantía; (ii) Presentación de Segundos Avisos Preventivos y Registro de Escrituras de Contribución en el Registro Público correspondiente; (iii) Pago de Obligaciones bajo el Crédito; (iv) Uso y Cuidado de los Inmuebles; (v) Cumplimiento con Obligaciones Fiscales; (vi) Contratación de Seguros; (vii) Existencia y manejo adecuado de finanzas incluyendo mantenimiento de libros contables; (viii) Entrega de reportes de los Inmuebles; (ix) Cumplimiento con los Contratos de Arrendamiento y las Políticas de Arrendamiento; (x) Cumplimiento con Obligaciones Ambientales; (xi) Restricción para celebrar financiamientos no permitidos; (xii) Liberación de Inmuebles; (xiii) Mantenimiento de la reserva denominada <i>Debt Service Reserve</i> ; (xiv) Cumplimiento con Leyes.
10. Índices de Cobertura	No Aplica
11. Comisiones	El Deudor pagará al Acreedor en la Fecha de Desembolso, una Comisión igual a EU\$912,500.00 Dólares (\$ 11,743,418.75Pesos).

12. Eventos de Incumplimiento	Los Eventos de Incumplimiento comúnmente incluidos para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) Falta de Pago; (ii) Presentación de Petición de Insolvencia; (iii) Falsedad de Declaraciones; (iii) Uso inapropiado de los Inmuebles que pueda afectar los mismos; (iv) Transmisión no autorizada de los Inmuebles; (v) Crear o permitir la existencia de un gravamen no permitido sobre los Inmuebles; (vi) Asumir deuda distinta a la permitida; (vii) No perfeccionamiento de garantías; (viii) Incumplimiento del Convenio de Indemnización sin Garantía Real; (ix) Incumplimiento de obligaciones establecidas por los Documentos del Crédito. Cabe señalar que existen periodos de cura para todos los Eventos de Incumplimiento.
13. Carta de Crédito	El Contrato contempla la posibilidad de otorgar una Carta de Crédito en sustitución de la constitución de la reserva denominada <i>Debt Service Reserve</i> .
14. Referencia cruzada de la descripción de los inmuebles	Aquellos que se describen en el Anexo A del Contrato de Crédito, de acuerdo al Contrato de Compraventa de Inmuebles CPA-Met (<i>Sección Preámbulo, inciso C</i>).
15. Lineamientos de Arrendamientos	Los lineamientos de arrendamiento comúnmente incluidas para este tipo de operaciones, incluyendo sin limitar: (i) estandarización de contratos de arrendamiento; (ii) plazo mínimo de 3 años y plazo máximo de 10 años; (iii) área máxima arrendable no excederá de 100,000 metros cuadrados por contrato; (iv) renta mínima de US\$3.00 por metro cuadrado; (v) no celebración de arrendamientos en caso de incumplimiento; (vi) contratos de arrendamiento incluirán pago de gastos operativos proporcionales; (vii) no indemnizaciones mayores a US\$25,000.00; (viii) renta en Dólares; (ix) renuncia a derechos de preferencia o derechos del tanto, según la ley aplicable.
16. Responsable de decisión de uso de recursos en las cuentas y mecanismo de decisiones	No Aplica.
17. Ampliación vigencia	No Aplica.
18. Jurisdicción	Cualquier acción o procedimiento deberá ser presentado ante los Tribunales Federales o Estatales correspondientes en el Estado de Nueva York, E.E.U.U.

19. Legislación aplicable	Este contrato fue celebrado bajo las leyes del Estado de Nueva York, E.E.U.U.
---------------------------	---

Contrato de Crédito IVA-Macquarie Bank Limited	
---	--

1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Deudor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso número F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, según haya sido modificado, celebrado con Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente; y • Acreedor: Macquarie Bank Limited. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Nuestro Crédito IVA Garantizado de nueve meses”</p>
2. Fecha de celebración	3 de diciembre de 2012.
3. Monto	US\$70 millones.
4. Plazo	9 meses.
5. Tasa	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa Ordinaria: Libor + 2.25%. • Tasa Moratoria: Tasa Ordinaria + 3%
6. Declaraciones	<p>Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar Declaraciones sobre: (i) Existencia y Poder del Deudor; (ii) los Derechos Fideicomisarios derivados de los Fideicomisos Industriales; (iii) los Contratos de Compraventa de los Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles; (v) los Contratos de Crédito para la Adquisición de los Inmuebles; (vi) cumplimiento con Obligaciones Fiscales; (vii) la Cuenta por cobrar de IVA relacionada con la compra de los Inmuebles; (viii) la Cuenta Bancaria de IVA; (ix) la Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios; (x) Validez de los Documentos del Crédito; (xi) Libertad de Gravámenes del Colateral; (xii) Solvencia; (xiii) Ausencia de Litigios; (xiv) Ausencia de conflicto con otras Obligaciones.</p>

7. Documentos del Crédito	Significa el Contrato de Crédito, los Pagarés, el Contrato de Garantía así como cualquier otro documento relacionado con los mismos.
8. Condiciones Precedentes	Las condiciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) Que los Documentos del Crédito se hayan firmado; (ii) Que se hayan pagado los costos relacionados con el Crédito; (iii) Que las Declaraciones en los Documentos del crédito sean correctas; (iv) Que se haya certificado la veracidad de las declaraciones y la posición financiera consolidada del Deudor; (v) Que no exista Evento de Incumplimiento; (vi) Que no existan Gravámenes sobre el Colateral; (vii) Que el Contrato de Garantía se haya celebrado y que notificado a los Fideicomisos Industriales; (viii) Que se haya constituido una garantía debidamente perfeccionada sobre el Colateral; (ix) Que se haya entregado una opinión legal de Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía. sobre el reembolso del IVA; (x) Que se haya entregado una opinión legal de los asesores legales del Deudor; (xi) Que se hayan entregado las resoluciones del Comité Técnico del Deudor aprobando la operación; (xii) Que se hayan entregado las Instrucciones de Pago; (xiii) Que el Deudor no incurra en Deuda no Permitida; (xiv) Que los Contratos de Compraventa de los Inmuebles y los Contratos de Crédito para Adquisición se encuentren vigentes; (xv) Que se hayan entregado los documentos que se enlisten en el Anexo K; (xvi) Que se hayan entregado los Pagarés correspondientes; (xvii) Que el cierre ocurra simultáneamente con la adquisición de los Contratos de Compraventa de los Inmuebles y el desembolso de los Contratos de Crédito para Adquisición; (xviii) Que no existan Gravámenes sobre el Colateral; (xix) Que el <i>pricing</i> de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios haya ocurrido.; (xx) Que se apertura la Cuenta Bancaria IVA; (xxi) Que se haya entregado una traducción al español del Contrato de Crédito-IVA; (xxii) Que se hayan entregado avalúos de los Inmuebles; y (xii) Que se entreguen las Instrucciones designando a las personas que podrán operar la Cuenta Bancaria IVA.
9. Obligaciones de Hacer y de No Hacer	Las obligaciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar aquellas relacionadas con (i) el pago de los montos adeudados conforme al Contrato de Crédito; (ii) Pre-pagos voluntarios y obligatorios; (iii) el perfeccionamiento del Colateral, (iv) la entrega de estados financieros y otros reportes contables; uso del producto del Crédito; (v) el reembolso del IVA; (vi) la prohibición de contratar Deuda no Permitida; (vii) la prohibición de otorgar créditos, (viii) la prohibición de imponer Gravámenes sobre el Colateral; (ix) la prohibición de modificar los Contratos de Compraventa.
10. Índices de Cobertura	No Aplica
11. Comisiones	Una Comisión pagadera en la Fecha de Desembolso de 2.50% sobre el monto del Crédito (el cual es de US\$70 millones (\$900.9 millones de Pesos)).

12. Eventos de Incumplimiento	Los eventos de incumplimiento comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) Falta de Pago; (ii) Falsedad de Declaraciones; (iii) Negación Definitiva del Rembolso del IVA; (iv) Insolvencia; (v) Falta de Cumplimiento con el Contrato de Prenda; (vi) Invalidez de los Documentos del Crédito; (vii) Falta de cumplimiento con requisitos fiscales de las escrituras de adquisición de los Inmuebles; (viii) Incumplimiento de Obligaciones establecidas en los Documentos del Crédito. Cabe señalar que la gran mayoría de los Eventos de Incumplimiento cuentan con un periodo de cura.
13. Carta de Crédito	No Aplica.
14. Referencia cruzada de la descripción de los inmuebles	No Aplica.
15. Lineamientos de Arrendamientos	No Aplica.
16. Responsable de decisión de uso de recursos en las cuentas y mecanismo de decisiones	Cualquier operación que se lleve a cabo para el uso de recursos de las cuentas deberá instruirse previamente de manera mancomunada por los representantes designados del Acreedor, del Deudor y de Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. como fideicomitente.
17. Ampliación vigencia	No Aplica
18. Jurisdicción	Cualquier acción o procedimiento deberá ser presentado ante los Tribunales Federales correspondientes ubicados en México, Distrito Federal.
19. Legislación aplicable	Este contrato fue celebrado bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

10. RESUMEN DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA

Fideicomiso de Garantía Intramerica	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso numero F/00923, conforme haya sido modificado • Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria • Fideicomisario: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con afiliadas de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de GECREM”</p>
2. Fecha de Suscripción	Fecha de suscripción: 13 de diciembre de 2012.
3. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debita Existencia y Capacidad; (ii) No Existencia de Gravámenes y Gravámenes Permitidos; (iii) Cumplimiento con Legislación Ambiental; (iv) Propiedad sobre Inmuebles; (v) Titularidad sobre el Producto de los Arrendamientos; y (vi) Cumplimiento con Legislación Aplicable.
4. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> (i) Los Inmuebles; (ii) Los Arrendamientos; (iii) El Producto de los Arrendamientos; (iv) Cualquier bien o derecho, que se transmita al Fiduciario; y (v) las Cuentas del Fideicomiso.
5. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas derivadas del Contrato de Crédito GEREM-Intramerica.
6. Fines del Fideicomiso	Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Garantizar con la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso el cumplimiento puntual de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Que el Fiduciario sea el propietario y administre el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario abra y mantenga las Cuentas del Fideicomiso; (iv) Que el Fiduciario mantenga el Patrimonio del Fideicomiso, ejerza, o permita a MMREIT el ejercicio de, los derechos pertenecientes establecidos en el Fideicomiso; (v) Que el Fiduciario inicie el procedimiento de ejecución; (vi) Que el Fiduciario, continúe en posesión y operación de los Inmuebles y que opere y administre dichos Inmuebles; (vii) En general, realizar todas las acciones necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso.
7. Procedimiento de Ejecución Extrajudicial	(i) En el caso que ocurra un Caso de Incumplimiento conforme al Contrato de Crédito, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá entregar al Fiduciario, con copia a MMREIT, una Solicitud de Ejecución, por medio de la cual el Fideicomisario en Primer Lugar podrá solicitar al Fiduciario que venda, a título oneroso, la totalidad o parte del Patrimonio del Fideicomiso para satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Una vez que el Fiduciario reciba la Solicitud de Ejecución por parte del Fideicomisario en Primer Lugar, el Fiduciario de manera inmediata revocará todos y cada uno de los poderes otorgados a MMREIT; (iii) En caso que (a) MMREIT no entregue prueba del pago, cumplimiento, o (b)

	<p>si MMREIT entrega dicha prueba y el Fideicomisario en Primer Lugar indica al Fiduciario por escrito que no está de acuerdo con dicha prueba y que las Obligaciones Garantizadas no han sido pagadas en su totalidad a su vencimiento, el Fiduciario procederá inmediatamente, directamente o a través de cualquier persona designada para dichos efectos por el Fideicomisario en Primer Lugar, a vender el Patrimonio Designado de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del Fideicomisario en Primer Lugar y se aplicarán los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de las Obligaciones Garantizadas de acuerdo con dichas instrucciones o (c) si el Fideicomisario en Primer Lugar así se lo instruye, el Fiduciario nombrará a un Asesor el cual estará encargado de organizar y coordinar el procedimiento de licitación.</p>
8. Disposiciones Relevantes	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p><u>Modificaciones.</u> El Fideicomiso sólo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito, suscrito entre el Fiduciario, MMREIT y el Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p><u>Cesión.</u> Ni el Fiduciario, ni MMREIT, podrán ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme al Fideicomiso, salvo al recibir el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar a su entera discreción. El Fideicomisario en Primer Lugar podrá ceder sus derechos como Fideicomisario en Primer Lugar, con la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario y a MMREIT.</p> <p><u>Terminación.</u> El Fideicomiso continuará vigente hasta que se hayan cumplido los fines del mismo, en el tendido que no excederá del máximo permitido por la legislación aplicable ni se extinguirá mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas.</p>
9. Cuentas del Fideicomiso	<p><u>Cuenta del Producto de los Arrendamientos.</u> La Cuenta del Producto de los Arrendamientos será administrada por el Fiduciario, en la cual se depositarán a partir de la primera Fecha de Disposición, todos los recursos que deriven de los Arrendamientos, cualesquiera recursos de un Evento de Enajenación, y cualesquier otros recursos que deposite MMREIT conforme al Fideicomiso.</p> <p>En la medida en que ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, y se haya entregado por parte del Fideicomisario en Primer Lugar una Notificación de Incumplimiento dirigida al Fiduciario, el Fiduciario retendrá los recursos depositados en la Cuenta del Producto de los Arrendamiento y entregará los fondos a MMREIT.</p>
10. Derechos de los Tenedores.	N/A
11. Referencia cruzada de los inmuebles con diversos contratos.	Anexo B del Fideicomiso.
12. Lineamientos de Arrendamientos.	N/A
13. Jurisdicción	Las partes se sujetan a la jurisdicción exclusiva de los tribunales competentes con sede en México, Distrito Federal.

14. Legislación Aplicable	El Fideicomiso se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de México,
---------------------------	---

Fideicomiso de Garantía Intramerica	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso numero F/00923, conforme haya sido modificado • Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria; • Fideicomisario: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con afiliadas de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de GECREM”</p>
2. Fecha de Suscripción	Fecha de suscripción: 13 de diciembre de 2012.
3. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; (ii) No Existencia de Gravámenes y Gravámenes Permitidos; (iii) Cumplimiento con Legislación Ambiental; (iv) Propiedad sobre Inmuebles; (v) Titularidad sobre el Producto de los Arrendamientos; y (vi) Cumplimiento con Legislación Aplicable.
4. Patrimonio Fideicomiso del	<ul style="list-style-type: none"> (i) Los Inmuebles; (ii) Los Arrendamientos; (iii) El Producto de los Arrendamientos; (iv) Cualquier bien o derecho, que se transmita al Fiduciario; y (v) las Cuentas del Fideicomiso.
5. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas derivadas del Contrato de Crédito GEREM-Intramerica.
6. Fines del Fideicomiso	Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Garantizar con la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso el cumplimiento puntual de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Que el Fiduciario sea el propietario y administre el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario abra y mantenga las Cuentas del Fideicomiso; (iv) Que el Fiduciario mantenga el Patrimonio del Fideicomiso, ejerza, o permita a MMREIT el ejercicio de, los derechos pertenecientes establecidos en el Fideicomiso; (v) Que el Fiduciario inicie el procedimiento de ejecución; (vi) Que el Fiduciario, continúe en posesión y operación de los Inmuebles y que opere y administre dichos Inmuebles; (vii) En general, realizar todas las acciones necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso.
7. Procedimiento Ejecución Extrajudicial de	(i) En el caso que ocurra un Caso de Incumplimiento conforme al Contrato de Crédito, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá entregar al Fiduciario, con copia a MMREIT, una Solicitud de Ejecución, por medio de la cual el Fideicomisario en Primer Lugar podrá solicitar al Fiduciario que venda, a título oneroso, la totalidad o parte del Patrimonio del Fideicomiso para satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Una vez que el Fiduciario reciba la Solicitud de Ejecución por parte del Fideicomisario en Primer Lugar, el

	<p>Fiduciario de manera inmediata revocará todos y cada uno de los poderes otorgados a MMREIT; (iii) En caso que (a) MMREIT no entregue prueba del pago, cumplimiento, o (b) si MMREIT entrega dicha prueba y el Fideicomisario en Primer Lugar indica al Fiduciario por escrito que no está de acuerdo con dicha prueba y que las Obligaciones Garantizadas no han sido pagadas en su totalidad a su vencimiento, el Fiduciario procederá inmediatamente, directamente o a través de cualquier persona designada para dichos efectos por el Fideicomisario en Primer Lugar, a vender el Patrimonio Designado de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del Fideicomisario en Primer Lugar y se aplicarán los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de las Obligaciones Garantizadas de acuerdo con dichas instrucciones o (c) si el Fideicomisario en Primer Lugar así se lo instruye, el Fiduciario nombrará a un Asesor el cual estará encargado de organizar y coordinar el procedimiento de licitación.</p>
8. Disposiciones Relevantes	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p>Modificaciones. El Fideicomiso sólo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito, suscrito entre el Fiduciario, MMREIT y el Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p>Cesión. Ni el Fiduciario, ni MMREIT, podrán ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme al Fideicomiso, salvo al recibir el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar a su entera discreción. El Fideicomisario en Primer Lugar podrá ceder sus derechos como Fideicomisario en Primer Lugar, con la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario y a MMREIT.</p> <p>Terminación. El Fideicomiso continuará vigente hasta que se hayan cumplido los fines del mismo, en el tendido que no excederá del máximo permitido por la legislación aplicable ni se extinguirá mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas.</p>
9. Cuentas del Fideicomiso	<p>Cuenta del Producto de los Arrendamientos. La Cuenta del Producto de los Arrendamientos será administrada por el Fiduciario, en la cual se depositarán a partir de la primera Fecha de Disposición, todos los recursos que deriven de los Arrendamientos, cualesquiera recursos de un Evento de Enajenación, y cualesquier otros recursos que deposite MMREIT conforme al Fideicomiso.</p> <p>En la medida en que ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, y se haya entregado por parte del Fideicomisario en Primer Lugar una Notificación de Incumplimiento dirigida al Fiduciario, el Fiduciario retendrá los recursos depositados en la Cuenta del Producto de los Arrendamiento y entregara los fondos a MMREIT.</p>
10. Derechos de los Tenedores.	N/A
11. Referencia cruzada de los inmuebles con diversos contratos.	Anexo B del Fideicomiso.
12. Lineamientos de Arrendamientos.	N/A
13. Jurisdicción	Las partes se sujetan a la jurisdicción exclusiva de los tribunales competentes con sede en México, Distrito Federal.

14. Legislación Aplicable	El Fideicomiso se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de México,
---------------------------	---

Fideicomiso de Garantía Intramerica	
--	--

1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso numero F/00923, conforme haya sido modificado • Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria; • Fideicomisario: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con afiliadas de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de GECREM”</p>
2. Fecha de Suscripción	Fecha de suscripción: 13 de diciembre de 2012.
3. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; (ii) No Existencia de Gravámenes y Gravámenes Permitidos; (iii) Cumplimiento con Legislación Ambiental; (iv) Propiedad sobre Inmuebles; (v) Titularidad sobre el Producto de los Arrendamientos; y (vi) Cumplimiento con Legislación Aplicable.
4. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> (i) Los Inmuebles; (ii) Los Arrendamientos; (iii) El Producto de los Arrendamientos; (iv) Cualquier bien o derecho, que se transmita al Fiduciario; y (v) las Cuentas del Fideicomiso.
5. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas derivadas del Contrato de Crédito GEREM-Intramerica.
6. Fines del Fideicomiso	Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Garantizar con la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso el cumplimiento puntual de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Que el Fiduciario sea el propietario y administre el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario abra y mantenga las Cuentas del Fideicomiso; (iv) Que el Fiduciario mantenga el Patrimonio del Fideicomiso, ejerza, o permita a MMREIT el ejercicio de, los derechos pertenecientes establecidos en el Fideicomiso; (v) Que el Fiduciario inicie el procedimiento de ejecución; (vi) Que el Fiduciario, continúe en posesión y operación de los Inmuebles y que opere y administre dichos Inmuebles; (vii) En general, realizar todas las acciones necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso.
7. Procedimiento de Ejecución Extrajudicial	(i) En el caso que ocurra un Caso de Incumplimiento conforme al Contrato de Crédito, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá entregar al Fiduciario, con copia a MMREIT, una Solicitud de Ejecución, por medio de la cual el Fideicomisario en Primer Lugar podrá solicitar al Fiduciario que venda, a título oneroso, la totalidad o parte del Patrimonio del Fideicomiso para satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Una vez que el Fiduciario reciba la Solicitud de Ejecución por parte del Fideicomisario en Primer Lugar, el Fiduciario de manera inmediata revocará todos y cada uno de los poderes otorgados a

	MMREIT; (iii) En caso que (a) MMREIT no entregue prueba del pago, cumplimiento, o (b) si MMREIT entrega dicha prueba y el Fideicomisario en Primer Lugar indica al Fiduciario por escrito que no está de acuerdo con dicha prueba y que las Obligaciones Garantizadas no han sido pagadas en su totalidad a su vencimiento, el Fiduciario procederá inmediatamente, directamente o a través de cualquier persona designada para dichos efectos por el Fideicomisario en Primer Lugar, a vender el Patrimonio Designado de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del Fideicomisario en Primer Lugar y se aplicarán los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de las Obligaciones Garantizadas de acuerdo con dichas instrucciones o (c) si el Fideicomisario en Primer Lugar así se lo instruye, el Fiduciario nombrará a un Asesor el cual estará encargado de organizar y coordinar el procedimiento de licitación.
8. Disposiciones Relevantes	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p><u>Modificaciones.</u> El Fideicomiso sólo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito, suscrito entre el Fiduciario, MMREIT y el Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p><u>Cesión.</u> Ni el Fiduciario, ni MMREIT, podrán ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme al Fideicomiso, salvo al recibir el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar a su entera discreción. El Fideicomisario en Primer Lugar podrá ceder sus derechos como Fideicomisario en Primer Lugar, con la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario y a MMREIT.</p> <p><u>Terminación.</u> El Fideicomiso continuará vigente hasta que se hayan cumplido los fines del mismo, en el tendido que no excederá del máximo permitido por la legislación aplicable ni se extinguirá mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas.</p>
9. Cuentas del Fideicomiso	<p><u>Cuenta del Producto de los Arrendamientos.</u> La Cuenta del Producto de los Arrendamientos será administrada por el Fiduciario, en la cual se depositarán a partir de la primera Fecha de Disposición, todos los recursos que deriven de los Arrendamientos, cualesquiera recursos de un Evento de Enajenación, y cualesquier otros recursos que deposite MMREIT conforme al Fideicomiso.</p> <p>En la medida en que ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, y se haya entregado por parte del Fideicomisario en Primer Lugar una Notificación de Incumplimiento dirigida al Fiduciario, el Fiduciario retendrá los recursos depositados en la Cuenta del Producto de los Arrendamiento y entregará los fondos a MMREIT.</p>
10. Derechos de los Tenedores.	N/A
11. Referencia cruzada de los inmuebles con diversos contratos.	Anexo B del Fideicomiso.
12. Lineamientos de Arrendamientos.	N/A
13. Jurisdicción	Las partes se sujetan a la jurisdicción exclusiva de los tribunales competentes con sede en México, Distrito Federal.

14. Legislación Aplicable

El Fideicomiso se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de México,

Fideicomiso de Garantía MetLife

1. Partes	<ul style="list-style-type: none">• Fideicomitente: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/00922, conforme haya sido modificado;• Fiduciario: Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, (y sus sucesores y cesionarios permitidos);• Fideicomisario en Primer Lugar: Metropolitan Life Insurance Company (y sus sucesores y cesionarios);• Fideicomisario en Segundo Lugar: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/00922, conforme haya sido modificado. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA”</p>
2. Fecha de Suscripción	Fecha de suscripción: 29 de noviembre de 2012.
3. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; (ii) Propiedad de los bienes a ser transferidos al Fideicomiso de Garantía; y (iii) No Existencia de Gravámenes y No Adeudos.
4. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none">(i) las Propiedades;(ii) los Derechos de Arrendamiento;(iii) los Productos Derivados de los Seguros;(iv) las Cuentas del Fideicomiso;(v) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; y(vi) los productos y cantidades derivadas o relacionadas con lo anterior.
5. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas derivadas del Contrato de Crédito MetLife
6. Fines del Fideicomiso	(a) Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) la responsabilidad por incumplimiento del puntual y debido pago y satisfacción de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas en beneficio del Fideicomisario en Primer Lugar; (ii) Ser el único y legítimo propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Celebrar los Convenios de Reversión y Aportación; (iv) Ante un aviso de incumplimiento, llevar a cabo el procedimiento de venta extrajudicial y distribución; (v) Ante la recepción de la Notificación de Terminación, revertir la propiedad y titularidad del Patrimonio del

	<p>Fideicomiso; (vi) Autorizar al Fideicomitente para celebrar Contratos de Arrendamiento Adicionales, como arrendador; (vii) Ejercer los Derechos de los Arrendamientos; (viii) Ejercer cualquier otro derecho con respecto de cualquier bien distinto a los que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ix) Abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso; (x) Distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) Invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xii) Entregar estados de cuenta en relación con el Patrimonio del Fideicomiso; (xiii) Entregar al Fideicomisario en Primer Lugar cualquier información o documentación; (xiv) Celebrar y ratificar aquellos Contratos de Arrendamiento Adicionales negociados y celebrados por el Fideicomitente o cualquier tercero designado por el Fideicomitente; (xv) Otorgar el Poder del Fideicomitente, así como, otorgar al Fideicomitente o a la Persona que éste designe todos aquellos poderes especiales necesarios para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso; (xvi) Realizar las operaciones cambiarias necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato; y (xvii) En general, llevar a cabo todas y cada una de las acciones y cumplir con todas las instrucciones entregadas por el Fideicomisario en Primer Lugar y, en los casos expresamente previstos en el Fideicomiso, por el Fideicomitente.</p>
<p>7. Procedimiento Extrajudicial de Ejecución.</p>	<p>En caso de que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento, procederá a enajenar extrajudicialmente, a título oneroso, los bienes y/o derechos que integren la totalidad o una parte del Patrimonio del Fideicomiso: (i) El Fiduciario dará aviso por escrito al Fideicomitente ,con copia para el Fideicomisario en Primer Lugar, indicando que ha recibido un Aviso de Incumplimiento; (ii) El Fideicomitente contará con un plazo de 3 Días Hábiles, contados a partir de la fecha en que reciba el Aviso del Fiduciario, para (a) subsanar y/o acreditar el cumplimiento de las obligaciones que dieron origen al Caso de Incumplimiento, y para presentar por escrito prueba fehaciente al Fideicomisario en Primer Lugar que haga constar que se ha subsanado dicho Caso de Incumplimiento y/o cumplido con la o las obligaciones que dieron origen a dicho Caso de Incumplimiento; y/o (b) presentar por escrito prueba fehaciente al Fideicomisario en Primer Lugar del documento que haga constar la prórroga del plazo o la novación de la o las obligaciones que dieron origen a dicho Caso de Incumplimiento; (iii) El Fideicomisario podrá en cualquier momento posterior a la entrega al Fiduciario de un Aviso de Incumplimiento, instruir al Fiduciario suspender, total o parcialmente el procedimiento de venta extrajudicial y distribución del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) En caso que el Fideicomitente no subsane el Caso de Incumplimiento dentro del plazo perentorio, el Fideicomitente contará con un plazo de 15 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que termine el plazo perentorio, para hacer la entrega física de y/o poner a disposición del Fiduciario los Bienes Fideicomitados que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que se encuentren en su posesión, según sean seleccionados por el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario procederá inmediatamente con la venta extrajudicial, a título oneroso, de los bienes y/o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte de los mismos, en el entendido que si se trata de una parte del Patrimonio del Fideicomiso dicha parte deberá ser específicamente designada por el Fideicomisario ya sea en el Aviso de Incumplimiento o en un documento por separado; (v) El Fiduciario deberá obtener de una institución de crédito autorizada de reconocido prestigio en México (distinta al Fiduciario o a cualquier sociedad causahabiente del mismo), o de un despacho de contadores autorizado de reconocido prestigio en México, que le indique el Fideicomisario en Primer Lugar por escrito, un avalúo de los Bienes Designados, mismo que servirá de precio base para la venta de los mismos; (vi) El Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, publicar una o más convocatorias, la cual establecerá que cualquier Persona interesada</p>

	<p>deberá depositar ante el Fiduciario una cantidad por lo menos equivalente al 10% (diez por ciento) del precio base; (vii) El mejor postor deberá pagar al Fiduciario, en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente y en fondos inmediatamente disponibles, el saldo de su postura; (viii) En el supuesto de que el Fiduciario no pudiese llevar a cabo la venta de los bienes designados en la primera subasta, convocará a una segunda subasta en los mismos términos que la primera; (ix) el producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo será distribuido por el Fiduciario como sigue, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, sin necesidad de resolución judicial o resolución de cualquier otra índole al respecto: (1) impuestos y gravámenes; (2) costos y gastos razonables, documentados e incurridos del Fiduciario; (3) costos y gastos razonables, documentados e incurridos en relación con la venta o transmisión del Patrimonio del Fideicomiso; (4) pago de los costos y gastos razonables y documentados del Fideicomisario en Primer Lugar, para el pago de intereses moratorios, ordinarios, principal y demás cantidades adeudadas; (5) el remanente al Fideicomitente.</p>
<p>8. Disposiciones Relevantes</p>	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p><u>Modificaciones.</u> El Fideicomiso podrá modificarse únicamente con el consentimiento por escrito del Fideicomitente, el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p><u>Cesión.</u> El Fideicomisario en Primer Lugar podrá ceder o transmitir, en todo o en parte, sus derechos derivados del Fideicomiso, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente, sin requerir el consentimiento del Fiduciario o del Fideicomitente para llevar a cabo dicha cesión o transmisión. Todos los costos y gastos incurridos como consecuencia de dicha cesión o transmisión deberán ser cubiertos por el Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p>Los derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso no podrán ser cedidos o transmitidos por el Fideicomitente o el Fiduciario a cualquier tercero sin el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p><u>Terminación.</u> El Fideicomiso permanecerá en pleno vigor hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido cumplidos y realizados en su totalidad y todas las Obligaciones Garantizadas y todas y cada una de las cantidades adeudadas conforme a los Documentos del Crédito hayan sido debida y legalmente satisfechas y pagadas e irreversiblemente liquidadas en su totalidad, a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar, en el entendido que no podrá exceder su vigencia por un plazo mayor que el permitido por la Ley.</p>
<p>9. Cuenta del Fideicomiso.</p>	<p>El Fiduciario deberá abrir las siguientes cuentas: (i) la Cuenta de Cobranza en Dólares, (ii) la Cuenta de Cobranza en Pesos, y (iii) la Cuenta de Seguros, mismas que han sido establecidas únicamente para fines de cobranza y de pago.</p> <p>Cada Cuenta del Fideicomiso será administrada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito. En el momento en que el Fiduciario reciba un Aviso de Incumplimiento, el Fideicomisario en Primer Lugar tendrá la facultad exclusiva de instruir al Fiduciario para que distribuya al Fideicomisario en Primer Lugar todos los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso y el Fideicomisario en Primer Lugar aplicará dichos montos al pago de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo previsto en el Contrato de Crédito.</p>

10. Derechos de los Tenedores.	N/A
11. Referencia cruzada de los inmuebles con diversos contratos.	Aquellos que se describen en el Anexo D del Contrato de Fideicomiso.
12. Lineamientos de Arrendamientos.	N/A
13. Jurisdicción	Para todo lo relacionado con el Fideicomiso, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal.
14. Legislación Aplicable	Este contrato fue celebrado bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

Fideicomiso de Garantía GE CPA

1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso numero F/00921, conforme haya sido modificado • Fiduciario: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.; • Fideicomisario: GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. <p>Para una mayor descripción, véase “Nuestra Estructura y Operaciones de Formación - Contrato de Crédito Garantizado con una afiliada de GECREM para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA”</p>
2. Fecha de Suscripción	Fecha de suscripción: 13 de diciembre de 2012.
3. Declaraciones	Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: Declaraciones de: (i) Debida Existencia y Capacidad; (ii) No Existencia de Gravámenes y Gravámenes Permitidos; (iii) Cumplimiento con Legislación Ambiental; (iv) Propiedad sobre Inmuebles; (v) Titularidad sobre el Producto de los Arrendamientos; y (vi) Cumplimiento con Legislación Aplicable.
4. Patrimonio del Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> (i) Los Inmuebles; (ii) Los Arrendamientos; (iii) El Producto de los Arrendamientos; (iv) Cualquier bien o derecho, que se transmita al Fiduciario; y (v) las Cuentas del Fideicomiso.
5. Objeto	El Fideicomiso tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas derivadas del Contrato de Crédito <u>CPA</u> .

6. Fines del Fideicomiso	<p>Los fines comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Garantizar con la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso el cumplimiento puntual de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Que el Fiduciario sea el propietario y administre el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Que el Fiduciario abra y mantenga las Cuentas del Fideicomiso; (iv) Que el Fiduciario mantenga el Patrimonio del Fideicomiso, ejerza, o permita a MMREIT el ejercicio de, los derechos pertenecientes establecidos en el Fideicomiso; (v) Que el Fiduciario inicie el procedimiento de ejecución; (vi) Que el Fiduciario, continúe en posesión y operación de los Inmuebles y que opere y administre dichos Inmuebles; (vii) En general, realizar todas las acciones necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso.</p>
7. Procedimiento de Ejecución Extrajudicial	<p>(i) En el caso que ocurra un Caso de Incumplimiento conforme al Contrato de Crédito, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá entregar al Fiduciario, con copia a MMREIT, una Solicitud de Ejecución, por medio de la cual el Fideicomisario en Primer Lugar podrá solicitar al Fiduciario que venda, a título oneroso, la totalidad o parte del Patrimonio del Fideicomiso para satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas; (ii) Una vez que el Fiduciario reciba la Solicitud de Ejecución por parte del Fideicomisario en Primer Lugar, el Fiduciario de manera inmediata revocará todos y cada uno de los poderes otorgados a MMREIT; (iii) En caso que (a) MMREIT no entregue prueba del pago, cumplimiento, o (b) si MMREIT entrega dicha prueba y el Fideicomisario en Primer Lugar indica al Fiduciario por escrito que no está de acuerdo con dicha prueba y que las Obligaciones Garantizadas no han sido pagadas en su totalidad a su vencimiento, el Fiduciario procederá inmediatamente, directamente o a través de cualquier persona designada para dichos efectos por el Fideicomisario en Primer Lugar, a vender el Patrimonio Designado de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del Fideicomisario en Primer Lugar y se aplicarán los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de las Obligaciones Garantizadas de acuerdo con dichas instrucciones o (c) si el Fideicomisario en Primer Lugar así se lo instruye, el Fiduciario nombrará a un Asesor el cual estará encargado de organizar y coordinar el procedimiento de licitación.</p>
8. Disposiciones Relevantes	<p>Las disposiciones relevantes comúnmente en este tipo de documentos, incluyendo sin limitar:</p> <p>Modificaciones. El Fideicomiso sólo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito, suscrito entre el Fiduciario, MMREIT y el Fideicomisario en Primer Lugar.</p> <p>Cesión. Ni el Fiduciario, ni MMREIT, podrán ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme al Fideicomiso, salvo al recibir el consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar a su entera discreción. El Fideicomisario en Primer Lugar podrá ceder sus derechos como Fideicomisario en Primer Lugar, con la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario y a MMREIT.</p> <p>Terminación. El Fideicomiso continuará vigente hasta que se hayan cumplido los fines del mismo, en el tendido que no excederá del máximo permitido por la legislación aplicable ni se extinguirá mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas.</p>
9. Cuentas del Fideicomiso	<p>Cuenta del Producto de los Arrendamientos. La Cuenta del Producto de los Arrendamientos será administrada por el Fiduciario, en la cual se depositarán a partir de la primera Fecha de Disposición, todos los recursos que deriven de los Arrendamientos, cualesquiera recursos de un Evento de Enajenación, y cualesquier otros recursos que deposite MMREIT conforme al Fideicomiso.</p> <p>En la medida en que ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, y se haya entregado por parte del Fideicomisario en Primer Lugar una Notificación de Incumplimiento</p>

	dirigida al Fiduciario, el Fiduciario retendrá los recursos depositados en la Cuenta del Producto de los Arrendamiento y entregara los fondos a MMREIT.
10. Derechos de los Tenedores.	N/A
11. Referencia cruzada de los inmuebles con diversos contratos.	Anexo B del Fideicomiso.
12. Lineamientos de Arrendamientos.	N/A
13. Jurisdicción	Las partes se sujetan a la jurisdicción exclusiva de los tribunales competentes con sede en México, Distrito Federal.
14. Legislación Aplicable	El Fideicomiso se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de México,

11. RESUMEN DE CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES

<u>Contrato de Administración de Propiedades GE/MMREIT Industrial Trust I</u>	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> (i) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de F/00923 MMREIT Industrial Trust I, en su carácter de propietario de una parte del Portafolio GECREM (el "Propietario"), e (ii) Intramerica Industrial Properties I, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador (el "Administrador").
2. Fecha	23 de noviembre de 2012.
3. Vigencia	24 meses.
4. Objeto	Administración y operación general, en carácter de contratista independiente, de las propiedades que el Propietario adquiera de GECREM (los "Inmuebles"), propiedades que se describen en el Anexo 2 del propio Contrato de Administración de Propiedades.
5. Declaraciones de ambas partes contratantes	<ul style="list-style-type: none"> • Que son sociedades debidamente constituidas. • Que cuentan con las facultades suficientes para celebrar el contrato. • Que la celebración del contrato no viola sus estatutos y no representa una violación a ley o contrato alguno.
6. Contraprestación / Comisiones al Administrador	<ul style="list-style-type: none"> • Por los servicios de administración y operación: una cantidad mensual equivalente al 3% de las rentas base de los Inmuebles. • Por los servicios de contabilidad: una cantidad mensual equivalente al 1% de las rentas base. • Por los servicios de administración de obras: una cantidad equivalente al 6% del costo de cualquier mejora o proyecto realizado en alguno de los Inmuebles y que haya sido coordinado o supervisado por el Administrador. • Por los servicios relacionados con los contratos de arrendamiento de los Inmuebles: <ul style="list-style-type: none"> o Por renovación de contrato de arrendamiento sin la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al 2.50% del monto bruto de rentas a pagar por el periodo renovado. o Por renovación de contrato de arrendamiento con la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al (i) 3.00% del monto bruto de rentas a pagar durante los años 1 a 5 del periodo renovado, y (ii) 1.50% del monto bruto de las rentas a pagar durante los años 6 a 10 del periodo

	<p>renovado, en cuyo caso, el corredor inmobiliario recibirá del Administrador, no menos de 5/6 de la cantidad que se le pague al Administrador.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Por nuevo contrato de arrendamiento sin la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al (i) 4.75% del monto bruto de las rentas a pagar durante los años 1 a 5 de dicho contrato, y (ii) 2.50% del monto bruto de las rentas a pagar durante los años 6 a 10 de dicho contrato. o Por nuevo contrato de arrendamiento con la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al (i) 6.00% del monto bruto de las rentas a pagar durante los años 1 a 5 de dicho contrato, y (ii) 3.00% del monto bruto de las rentas a pagar durante los años 6 a 10 de dicho contrato, en cuyo caso, el corredor inmobiliario recibirá del Administrador, no menos de 5/6 de la cantidad que se le pague al Administrador.
<p>7. Principales Servicios del Administrador</p>	<p>Servicios del Administrador:</p> <p>Servicios Relacionados con los Contratos de Arrendamiento: (i) promover los Inmuebles y analizar posibles arrendatarios, (ii) coordinar la cobranza de las rentas y depósitos de garantía, depositar los montos recibidos y emitir facturas a los arrendatarios, (iii) preparar reportes sobre arrendatarios en incumplimiento de contrato; y (iv) atender quejas de arrendatarios, entre otros servicios relacionados.</p> <p>Servicios Relacionados con el Mantenimiento de los Inmuebles: (i) llevar a cabo la reparación y mantenimiento general de los Inmuebles, (ii) encargarse de concursar al menos entre 3 contratistas pre-aprobados por el Propietario, las obras de reparación o construcción en los Inmuebles que importen una cantidad mayor a los \$2,500 Dólares (\$32,173.8 Pesos) y posteriormente supervisar la realización de dichas obras de reparación o construcción hasta su conclusión, (iii) negociar la adquisición y cesión de KVAs, y (iv) comprar los materiales y municiones necesarias para llevar a cabo el mantenimiento y reparación general de los Inmuebles, entre otros servicios relacionados.</p> <p>Servicios Relacionados con el Presupuesto y Manejo de Efectivo: (i) elaborar y proponer al Propietario, el presupuesto y plan de negocios para cada ejercicio fiscal, (ii) administrar los pagos a vendedores y proveedores, (iii) elaborar reportes contables para el Propietario y mantener y administrar los libros contables relacionados con los Inmuebles, y (iv) participar en revisiones de gastos e ingresos de los Inmuebles, entre otros servicios relacionados.</p> <p>Otros Servicios: (i) revisar los cálculos de pago de impuesto predial y entregar al Propietario un calendario de pagos de dicho impuesto, (ii) negociar con las aseguradoras pagos por siniestro, y (iii) valorar el cumplimiento de los arrendatarios en relación con medidas de seguridad, condiciones ambientales y de salubridad, entre otros servicios relacionados.</p>
<p>8. Indemnización</p>	<p>Indemnización por parte del Administrador: excepto que se trate de fraude, apropiación indebida de fondos o reclamaciones laborales, en cuyo caso el Administrador será responsable de indemnizar al Propietario por la totalidad de los daños que hubiere sufrido el Propietario, el límite máximo de indemnización del Administrador en favor del Propietario se determinará dependiendo de si el hecho que genera la indemnización ocurre (i) antes de que se cumplan los primeros 12 meses de vigencia del contrato de administración o (ii) a los 12 meses de vigencia o en cualquier fecha posterior a dichos primeros 12 meses de vigencia del contrato de administración. En el caso del inciso (i) anterior, la obligación de indemnización sobrevivirá por 12 meses a la terminación del contrato y en el caso del inciso (ii) anterior, la obligación de indemnización sobrevivirá de conformidad con el periodo de prescripción que corresponda conforme a la ley.</p> <p>Indemnización por parte del Propietario: no se establece una cantidad o límite máximo de indemnización, sin embargo, el periodo de supervivencia de la obligación por parte del</p>

	Propietario de indemnizar al Administrador, depende del hecho que genera la indemnización misma.
9. Jurisdicción	Arbitraje conforme a las reglas de la Cámara Internacional de Comercio (ICC).
10. Leyes Aplicables	Leyes de la República Mexicana.
11. Otras Disposiciones Relevantes	<ul style="list-style-type: none"> • El Propietario deberá proveer al Administrador los fondos necesarios para llevar a cabo la administración y operación general de los Inmuebles, con excepción de algunos conceptos que podrán ser pagados por el Administrador y posteriormente reembolsados por el Propietario al Administrador. • Después de la terminación del contrato de administración, el Administrador podrá tener derecho al pago de la comisión que corresponda por cualquier contrato de arrendamiento que se considere como "Contrato Calificado", de conformidad con los términos del contrato de administración.

Contrato de Administración de Propiedades CPA/ MMREIT Industrial Trust II

1. Partes	<p>(i) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de F/00921 MMREIT Industrial Trust II, en su carácter de propietario de su porción de Portafolio CPA (el "Propietario"), y</p> <p>(ii) CPA Servicios, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador (el "Administrador").</p>
2. Fecha	27 de noviembre de 2012.
3. Vigencia	1 año.

4. Objeto	Administración y operación general, en carácter de contratista independiente, de las propiedades que el Propietario adquiera de CPA (los "Inmuebles"), propiedades que se describen en el Anexo A del propio Contrato de Administración de Propiedades.
5. Declaraciones de ambas partes contratantes	No hay.
6. Contraprestación/comisiones al Administrador	<ul style="list-style-type: none"> • Por los servicios de administración y operación: una cantidad mensual equivalente al 3% de la totalidad de las rentas base. • Por los servicios de contabilidad: una cantidad mensual equivalente al 1% de la totalidad de las rentas base. • Por los servicios de administración de obras: una cantidad equivalente al 5% del costo total de cualquier mejora o proyecto que tengan un costo de \$50,00.00 dólares o más. • Por los servicios relacionados con los contratos de arrendamiento de los Inmuebles: <ul style="list-style-type: none"> o Por renovación de contrato de arrendamiento sin la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al 2.50% del monto bruto de rentas a pagar por el periodo renovado. o Por renovación de contrato de arrendamiento con la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al (i) 4.00% del monto bruto de rentas a pagar durante los primeros 5 años del periodo renovado, y (ii) 2.50% del monto bruto de las rentas a pagar durante el resto de años del periodo renovado, hasta llegar a un máximo de 10 años, en cuyo caso, el corredor inmobiliario recibirá no menos del 2.00% del monto bruto de las rentas correspondientes al plazo de la renovación, por un máximo de 10 años. o Por nuevo contrato de arrendamiento sin la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al (i) 4.75% del monto bruto de las rentas a pagar durante los primeros 5 años de dicho contrato, y (ii) 2.50% del monto bruto de las rentas a pagar durante el resto de los años de vigencia de dicho contrato, hasta llegar a un máximo de 10 años. o Por nuevo contrato de arrendamiento con la intervención de un corredor inmobiliario, la cantidad equivalente al (i) 7.00% del monto bruto de las rentas a pagar durante los primeros 5 años de dicho contrato, y (ii) 3.50% del monto bruto de las rentas a pagar durante el resto de los años de vigencia de dicho contrato, hasta llegar a un máximo de 10 años, en cuyo caso, el corredor inmobiliario recibirá del Administrador, no menos de 5/7 de la cantidad que le pague al Administrador.
7. Principales Servicios del Administrador	<p>Servicios del Administrador:</p> <p>Servicios Generales: (i) elaborar reportes contables, de operación y condición de los Inmuebles, (ii) atender quejas y solicitudes de arrendatarios, (iii) cobrar las rentas, depositar los montos recibidos en las cuentas del Propietario y emitir facturas a los arrendatarios, (iv) revisar los cálculos de pago de impuesto predial y entregar al Propietario un calendario de pagos de dicho impuesto, (v) negociar la cesión y transferencia de KVAs, (vi) negociar con las aseguradoras pagos por siniestro, (vii) elaborar el presupuesto por el término del contrato, (viii) negociar contratos para servicios a los Inmuebles, (ix) llevar a cabo reparaciones y mejoras en los Inmuebles, y (x) obtener permisos y licencias que sean necesarios para la administración de los Inmuebles, entre</p>

	<p>otros servicios relacionados.</p> <p>Servicios Relacionados con los Contratos de Arrendamiento: (i) vigilar el cumplimiento por parte de los arrendatarios a sus obligaciones conforme a los arrendamientos, (ii) promover los Inmuebles y analizar posibles arrendatarios, y (iii) negociar contratos de arrendamiento, entre otros servicios relacionados.</p> <p>Servicios Contables: (i) pagar a vendedores y proveedores, (ii) entregar al Propietario reportes mensuales de pagos y listas de rentas vigentes, y (iii) mantener y administrar los libros contables relacionados con los Inmuebles, entre otros servicios relacionados.</p>
8. Indemnización	<p>Indemnización por parte del Administrador: excepto que se trate de fraude, conductas similares a fraude o reclamaciones laborales, en cuyo caso el Administrador será responsable de indemnizar al Propietario por la totalidad de los daños que hubiere sufrido el Propietario, el límite máximo de indemnización del Administrador en favor del Propietario se determinará dependiendo de si el hecho que genera la indemnización ocurre (i) antes de que se cumplan los primeros 12 meses de vigencia del contrato de administración o (ii) a los 12 meses de vigencia o en cualquier fecha posterior a dichos primeros 12 meses de vigencia del contrato de administración. La obligación de indemnización por parte del Administrador sobrevivirá a la terminación del contrato en términos de la acción que se hubiere ejercido con anterioridad a la terminación del mismo.</p> <p>Indemnización por parte del Propietario: no se establece una cantidad o límite máximo de indemnización y dicha obligación sobrevivirá a la terminación del contrato en términos de la acción que se hubiere ejercido con anterioridad a la terminación del mismo.</p>
9. Jurisdicción	Arbitraje conforme a las reglas de la Cámara Internacional de Comercio (ICC)
10. Leyes Aplicables	Leyes de la República Mexicana
11. Otras Disposiciones Relevantes	<ul style="list-style-type: none"> • Ante el incumplimiento por cualquiera de las partes a obligaciones monetarias, existe un periodo de cura de 10 días a partir de la notificación de incumplimiento y respecto de obligaciones no monetarias, el periodo de cura será de 30 días a partir de la notificación. • El Propietario deberá proveer al Administrador los fondos necesarios para llevar a cabo la administración y operación general de los Inmuebles, con excepción de algunos conceptos que podrán ser pagados por el Administrador y posteriormente reembolsados por el Propietario al Administrador. • Después de la terminación del contrato de administración, el Administrador podrá tener derecho al pago de la comisión que corresponda por cualquier contrato de arrendamiento que se considere como "Contrato Calificado", de conformidad con los términos del contrato de administración. • El Administrador otorga al Propietario una licencia no exclusiva e irrevocable para usar la propiedad intelectual del Administrador, que sea utilizada en relación con los servicios de administración de los Inmuebles. • El contrato de administración y los derechos del Administrador se subordinan a cualesquiera derechos de acreedores.

12. CRITERIO DE CONFIRMACIÓN DEL SAT



Servicio de Administración Tributaria

Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "3"

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



900-03-03-2012-69301

Exp. SAT-340-11-01-1048/2012

RFC: MMR120731K22

Folio: 38077

Asunto: Su escrito de fecha 10 de diciembre de 2012.

México, D.F., 11 de diciembre de 2012.

Cc. David Handelsmann y
Amberly StormTurner
Representantes legales de
Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
Av. Vasco de Quiroga, No. 2121, piso 4
Col. Peña Blanca Santa Fe, C.P. 01210
México, D.F.

Se hace referencia a su escrito fechado el 10 de diciembre de 2012, en el que señala los antecedentes que a continuación se transcriben:

1. El pasado 7 de diciembre de 2012, se me notificó el Oficio No. 900-03-03-2012-69293 en el cual se confirmó el régimen fiscal solicitado por mi representada en los escritos de fecha 14 de septiembre, 16 y 22 de noviembre de 2012. Se anexan como Anexo III copia de las referidas solicitudes de confirmación y el oficio de referencia.
2. En las referidas solicitudes de confirmación de criterio, mi representada señaló entre otras cosas que la finalidad del Fideicomiso Emisor era de la adquirir tres portafolios de bienes inmuebles destinados al giro industrial ubicados en México (Portafolio inicial), a cambio de Certificados de Participación Fiduciarios con lo que el Fideicomiso Emisor o FIBRA tendrá el carácter de fideicomitente y fideicomisario en primer lugar de los Fideicomisos de Inversión.
3. Lo anterior, resulta equivocado pues lo que emitirán los Fideicomisos de Inversión no serán certificados de Participación Fiduciarios, sino que serán Certificados Fiduciarios a los que se refiere el artículo 228 (b) tercer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y es interés de mi representada aclarar esta situación y declarar de manera clara y precisa los antecedentes señalados en la resolución que se menciona.
4. Que mi representada considera que este cambio no debiera tener efecto alguno en el sentido o en la resolución contenida en el Oficio No. 900-03-03-2012-69293 de fecha 6 de diciembre de 2012. (sic)

En virtud de los antecedentes antes transcritos, los promoventes solicitan de forma expresa lo siguiente:

PRIMERO: Se tome nota que los certificados que serán emitidos por los Fideicomisos de Inversión serán Certificados Fiduciarios a los que se refiere el artículo 228 (b) tercer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y no serán Certificados de Participación Fiduciarios como incorrectamente se había señalado en el escrito de fecha 22 de noviembre de 2012.



SAT

Servicio de Administración Tributaria

Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "3"

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



900-03-03-2012-69301

Exp. SAT-340-11-01-1048/2012

Hoja 2

SEGUNDO: Se confirme que esta aclaración no modifica los términos de la resolución emitida en el Oficio No. 900-03-03-2012-69293 de fecha 6 de diciembre de 2012.

Sobre el particular, con fundamento en los artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o., 17 y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 4o., 7o., fracción XVIII, 8o., fracción III y Tercero Transitorio de la Ley del Servicio de Administración Tributaria vigente; 1o., 2o., párrafos primero, apartado B, fracción IV, inciso c) y tercero, 9o., penúltimo párrafo, 20, párrafos primero, apartados A, fracción XLVII y B, fracción III, antepenúltimo y penúltimo, numeral 3, inciso c) y 21, apartado C, fracción II del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria, vigente a partir del 23 de diciembre de 2007, conforme al Artículo Primero Transitorio del Decreto por el que se expide el Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria y se modifica el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de octubre del mismo año, modificado por Decretos por los que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril de 2010 y el 13 de julio de 2012, en vigor a partir del 30 de abril de 2010 y 14 de agosto de 2012, respectivamente, según lo dispone el Artículo Primero Transitorio de los citados Decretos, esta Administración le comunica lo siguiente:

Se tiene por presentado el escrito de referencia, por medio del cual los promoventes hacen diversas manifestaciones y aclaraciones en relación a su solicitud de confirmación de criterio que se precisa en los escritos presentados, ante la Administración Central de Normatividad Internacional, los días 14 de septiembre, 16 y 22 de noviembre de 2012, a los que recayó la resolución contenido en el oficio 900-03-03-2012-69293 de 6 de diciembre de 2012.

En virtud de lo anterior, las manifestaciones y aclaraciones hechas por los promoventes se harán constar en el expediente abierto a nombre de su mandante, para los efectos legales conducentes, sin que tales manifestaciones y aclaraciones modifiquen o alteren los efectos del oficio 900-03-03-2012-69293 antes referido.

Por lo expuesto, esta Administración:

Resuelve

Unico. Se tiene por presentado a Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., haciendo las manifestaciones y aclaraciones referidas en el cuerpo del presente oficio, mismas que se integrarán al expediente abierto a nombre de su mandante, para los efectos legales conducentes.

La presente resolución no constituye precedente y se limita a los sujetos y cuestiones que se mencionan y se emite sin prejuzgar sobre la veracidad de la información proporcionada, por lo que el Servicio de



SAT
Servicio de Administración Tributaria
Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Normatividad Internacional
Administración de Normatividad Internacional "3"

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



900-03-03-2012-69301

Exp. SAT-340-11-01-1048/2012

Hoja 3

Administración Tributaria se reserva el derecho de ejercer sus facultades de comprobación conforme a la legislación fiscal aplicable.

Atentamente

IYBjPCslz8m4H06RVOe4x8Q0hxgvehKCWA8Pn5PNGjNWQ8PWPY7LgvfloByCa3vpeuKRwqIMrnszNC4
Pjzrk3GOM7SsK/rqfcd9/mUSzsjr/+SEddQxKf56f2X05eH9LdTE8DaFKBAadolBT8swTRuEuCWQHIBzT5lfc
MFJfqCo=

JUAN GERARDO TURANZAS DIAZ

ADMINISTRADOR DE NORMATIVIDAD INTERNACIONAL "3"

RFC: TUDJ71091771A

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, tercer, cuarto, quinto y sexto párrafos, y 17 D, décimo párrafo del Código Fiscal de la Federación.

De conformidad a lo establecido en el artículo 38, tercero, quinto y sexto párrafos del Código Fiscal de la Federación y en la regla II.2.10.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2011, la integridad y autoría del presente documento, se podrá comprobar a través de la página de Internet del Servicio de Administración Tributaria, www.sat.gob.mx, en el apartado de Información y servicios/Verificación de personal y documentos del SAT/Opción D (Para comprobar la integridad y autoría de documentos firmados con la Fiel del funcionario competente).

8

INSTRUCTIVO PARA COMPROBAR LA INTEGRIDAD Y AUTORIA DEL DOCUMENTO CON FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA DEL FUNCIONARIO COMPETENTE, A TRAVÉS DE LA PÁGINA DE INTERNET DEL SAT

La resolución administrativa que se notifica ostenta la firma electrónica avanzada del funcionario competente que la emite, la cual producirá los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos con firma autógrafa, teniendo el mismo valor probatorio, con fundamento en el cuarto párrafo del artículo 38 del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de lo establecido en el quinto y sexto párrafos del artículo citado anteriormente, y de conformidad con lo señalado en la Regla II.2.10.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de Diciembre de 2011, la integridad y autoría del documento que contiene la impresión del sello resultado de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha del documento, puede ser verificable a través de la página de internet del SAT (www.sat.gob.mx), siguiendo el procedimiento que a continuación se señala:

1. Seleccionar, dando un click con el mouse, la opción "**Información y servicios**", ubicada en la barra superior de la pantalla, debajo de los logotipos de la SHCP y del SAT.
2. Posteriormente, seleccionar, dando un click con el mouse, la opción "**Verificación de personal y documentos del SAT**", que aparece como sexta opción de arriba hacia abajo en la ventana que se despliega, o bien, en el recuadro que aparece en la parte derecha de la pantalla.
3. En dicho apartado elegir la "**Opción D**" Para comprobar la integridad y autoría de documentos firmados con la Fiel del funcionario competente.
4. Teclear los datos que a continuación se señalan, los cuales se encuentran contenidos en el propio documento que le fue notificado:
 - Número de Folio.
 - Clave del RFC del contribuyente.
 - Últimos ocho caracteres del sello generado mediante el uso de la Firma Electrónica Avanzada del funcionario competente (respetando mayúsculas y minúsculas).
5. Capturar los caracteres que se muestran en la imagen y que despliega la propia página; esto, como medida de seguridad adicional. En caso de que alguno de los datos solicitados no se haya capturado correctamente, el sistema desplegará un mensaje de error, sugiriendo que se verifiquen los datos ingresados.
6. Seleccionar, dando un click con el mouse, la opción "**Visualizar documento**", ubicada en la parte inferior de la pantalla.

COMPROBACIÓN DE LA INTEGRIDAD:

Una vez efectuados los pasos anteriores, se desplegará en pantalla la información resumen del documento firmado que se está verificando, mostrando los datos de folio, número de oficio, fecha del documento, RFC y Nombre, denominación o razón social, información que se puede cotejar contra el documento que cuenta en sus manos.

COMPROBACIÓN DE LA AUTORÍA:

En complemento a la información del resumen del documento señalada anteriormente, dicha página muestra los datos del funcionario firmante, como son: nombre y puesto, así como la fecha de la vigencia del certificado que ampara la firma electrónica avanzada del funcionario competente en el documento que le fue notificado, comprobando con ello que el autor del mismo contaba con el certificado vigente al momento de su elaboración.

Adicionalmente, al momento de seleccionar, dando un click con el mouse, la opción "**Ver documento**", que se encuentra en la parte inferior, se desplegará la imagen del documento, situación que junto con los datos antes señalados, garantiza que el documento que le fue notificado y que fue signado con la firma electrónica avanzada del funcionario competente, corresponde con el que obra en los archivos de la autoridad.

Para salir, deberá cerrar la ventana de la imagen del documento consultado, y seleccionar la opción SALIR, ubicada en la parte superior de la pantalla.





Administración General de Recaudación
Administración Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal
con sede en el Distrito Federal
CRH: _____

Datos del (de los) documento(s) a notificar y autoridad emisora

Número(s) del(de los) documento(s) o de control: 900-03-03-2012-69304
De fecha(s): ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE
Autoridad emisora: Administración de Normatividad Internacional "3"
Tipo de documento(s): RESOLUCIÓN
Número(s) de crédito(s): _____

Datos de identificación del contribuyente o deudor

Nombre, Denominación o Razón Social: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
Clave de Registro Federal de Contribuyentes: MMR120731K22
Domicilio: Av. Vasco de Quiroga, No. 2121, piso 4 Col. Peña Blanca Santa Fe, C.P. 01210 México, D.F.
Referencia:

Acta de Notificación

En México, Distrito Federal, siendo las diez horas con veinte minutos del día once de diciembre de dos mil doce, el suscrito Verificador, Notificador y Ejecutor C. JOSE EDUARDO GARCIA GONZALEZ, autorizado para realizar la presente diligencia, constituido legalmente en el domicilio de las oficinas de esta autoridad, sito en Bahía de Santa Bárbara No. 23 P.B. Colonia Verónica Anzures C.P. 11300 Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 párrafo primero y 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 10, 13, 134 párrafo primero, fracción I, 135, 136 y 137, del Código Fiscal de la Federación, así como en los artículos 1, 2, 3, 4, 7 párrafo primero, fracciones I, IV, VII y XVIII, 8 párrafo primero, fracción III y Primero, Segundo, Tercero y Cuarto Transitorios de la Ley del Servicio de Administración Tributaria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 1995, vigente a partir del 1 de julio de 1997 y modificada mediante decretos publicados en el mismo órgano oficial de difusión el 4 de enero de 1999, 12 de junio de 2003, 6 de mayo de 2009, y 9 de abril de 2012 vigentes a partir del día siguiente al de su publicación; artículos 1, 2 párrafo primero, apartado C, fracción II, 10 párrafo primero, fracciones I y IV, en relación con el artículo 9 párrafo primero, fracciones VII, XXXVII y último párrafo, artículo 27 párrafos primero y segundo, en relación con el 25 párrafo primero, fracción III, segundo párrafo y tercer párrafo, numeral 7 y último párrafo, artículo 37 párrafo primero, Apartado A, fracción LXV, en lo relativo a la Administración Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal, con sede en el Distrito Federal, y último párrafo, Primero y Segundo Transitorios todos del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria, emitido mediante "Decreto por el que se expide el Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria y se modifica el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de octubre de 2007, que inició su vigencia en un plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, esto es, el 23 de diciembre de 2007 y modificado mediante "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril de 2010, en vigor a partir del día siguiente al de su publicación, esto es, el 30 de abril de 2010 y 15 de diciembre de 2011, de conformidad con lo dispuesto por los artículos Primero y Segundo Transitorios del citado Decreto y "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de julio de 2012, en vigor en un plazo de un mes contando a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, esto es, el 14 de agosto de 2012, de conformidad con lo dispuesto por el artículo Primero Transitorio, salvo lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de dicho Decreto, que establece: "La reforma al artículo 37 del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria entrará en vigor en la fecha en que inicie la vigencia del Acuerdo por el que se establezca la circunscripción territorial de las unidades administrativas regionales que por virtud de este Decreto cambian su sede o se crean", así como el artículo Primero, párrafo primero, fracción LXV, correspondiente a la Administración Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal, con sede en el Distrito Federal, en el Distrito Federal, cuya circunscripción comprende la que el propio "Acuerdo por el que se establece la circunscripción territorial de las Unidades Administrativas Regionales del Servicio de Administración Tributaria" establece, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de mayo de 2008, que inició su vigencia en un plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, esto es, el 22 de julio de 2008, de conformidad con lo dispuesto por el artículo Primero Transitorio de dicho acuerdo, modificado mediante Acuerdos que modifican el diverso por el que se establece la circunscripción territorial de las Unidades Administrativas Regionales del Servicio de Administración Tributaria, publicados en el mismo órgano oficial de difusión el 18 de julio de 2008, en vigor a partir del día 22 de julio de 2008, de conformidad con el Único Artículo Transitorio de dicho Acuerdo modificatorio y el 11 de noviembre de 2009, en vigor el día siguiente de su publicación de conformidad con el artículo Primero Transitorio del citado Acuerdo modificatorio y el 23 de julio de 2010, en vigor al día siguiente de su publicación, esto es, el 24 de julio de 2010 y 1 de agosto de 2010, de conformidad con los artículos Primero y Segundo Transitorios respectivamente, del citado Acuerdo modificatorio y 29 de noviembre de 2011, en vigor a partir del 15 de diciembre de 2011, de conformidad con lo dispuesto por los artículos Primero y Segundo Transitorios del citado Decreto y 11 de junio de 2012, en vigor el día siguiente de su publicación, esto es, el 12 de junio de 2012, de conformidad con el Único Artículo Transitorio de dicho Acuerdo modificatorio y 31 de octubre de 2012, en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, esto es, el

GC115272

8

1 de noviembre de 2012, de conformidad con el Único Artículo Transitorio de dicho Acuerdo Modificatorio y toda vez que el C. Alejandro Zarate Ugualde se presenta en el domicilio de las oficinas de esta autoridad sito en Bahía de Santa Bárbara No. 23 P.B. Colonia Verónica Anzures C.P. 11300 Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, con fundamento en el artículo 136 párrafo primero y demás disposiciones invocadas, del Código Fiscal de la Federación, procedo a realizar la presente diligencia en este domicilio con quien dijo llamarse Alejandra Zarate Ugualde, quien manifiesta ser mayor de edad y tener capacidad legal para atender el acto, quien manifiesta tener una relación laboral con el destinatario, en la calidad de persona autorizada en términos del artículo 19 del Código Fiscal de la Federación, lo cual acreditó con escrito de fecha 10 de diciembre de 2012 con sello de recepción 126366 con fecha 2012 Dic 11, y quien si se identifica con Credencial para votar número folio 0209212215223 de fecha emisión 2012 expedida por el Instituto Federal Electoral vigente hasta 2012 y que contiene fotografía que corresponde a los rasgos fisonómicos de la persona que atiende los cuales son: _____, una vez que se tuvo a la vista se devuelve al portador,

Diligencia CON citatorio previo:

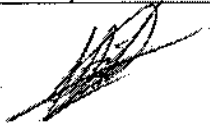
de fecha _____ mismo que fue recibido por el(la) C. _____ quien manifestó tener una relación con el destinatario, lo cual acreditó con _____ y señalando tener la calidad de _____ quien se identificó con _____ número _____ de fecha _____ expedida por _____ vigente _____ cuyo citatorio se dejó en cumplimiento a lo previsto en los párrafos primero y segundo del artículo 137, en correlación al artículo 135 primer párrafo del Código Fiscal de la Federación y con el propósito de que el contribuyente o su representante legal o persona a la que va(n) dirigido (s) el (los) documento(s) estuviera presente en la hora y fecha señalada en el mismo y que corresponden a la hora y fecha en que se inicia la presente diligencia. En el citatorio de referencia se le hace saber que el motivo del mismo es con el propósito de notificar el(los) documento(s) consistente(s) en _____ de fecha(s) _____ emitido(s) por _____ Con motivo de lo anterior, nuevamente requiero la presencia del contribuyente o la de su representante legal, a la persona que atiende la diligencia en el domicilio, para efectos de entender con él la diligencia de carácter administrativo ya mencionada.

Diligencia entendida con persona distinta al contribuyente o representante legal, CON citatorio previo:

atendiendo a mi llamado quien dijo llamarse C. _____ quien manifiesta ser mayor de edad y tener capacidad legal para atender el acto, quien manifestó tener una relación con el destinatario, lo cual acreditó con _____ quien manifestó tener la calidad de _____ y quien _____ se identifica con _____ número _____ de fecha _____ expedida por _____ vigente _____ documento que contiene fotografía que corresponde a los rasgos fisonómicos de la persona con quien se entiende la diligencia los cuales son: _____ una vez que se tuvo a la vista se devuelve al portador y cerciorándome de que se encuentra en el interior del inmueble, toda vez que _____ cuestión por la cual me doy cuenta de que no se encuentra dicho compareciente en el domicilio por circunstancias accidentales y que conoce al contribuyente o a su representante legal, manifestando ser mayor de edad y tener capacidad legal para atender la presente diligencia apercibida de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad ante autoridad distinta a la judicial, me informa expresamente en respuesta a mi requerimiento que el contribuyente y/o su representante legal no se encuentra en este momento en el domicilio no obstante que se dejó citatorio previo a la presente diligencia, en virtud de que y por esa razón en este acto procedo a entender la presente diligencia de notificación del(los) documento(s) consistente(s) en _____ número(s) _____ de fecha(s) _____ emitido(s) por _____ con la persona que encontré en el domicilio y que ha quedado descrita, persona ésta, a quien le entrego el original del(los) documento(s) antes citado(s), signado(s) con la firma electrónica avanzada del funcionario competente; documento (s) impreso(s) que contiene(n) plasmado un sello expresado en caracteres, generado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, y amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136, en relación con el artículo 17-D, párrafos primero, segundo, tercero y cuarto, artículo 38, párrafos primero, fracción V, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, todos del Código Fiscal de la Federación, y Regla II.2.10.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal de 2012, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2011, ante la que me identifico y acredito que actúo con el cargo de Verificador, Notificador y Ejecutor, mediante constancia de identificación número 400-34-00-00-00-2012 de fecha catorce de agosto de dos mil doce a nombre de _____ vigente del catorce de agosto de dos mil doce al treinta y uno de diciembre de dos mil doce, emitida por el C. Javier Ricardo Ramirez Villanueva en su carácter de Administrador Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal, adscrito a la Administración Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal, con sede en el Distrito Federal, de la Administración General de Recaudación, la cual ostenta su firma autógrafa, con domicilio en Bahía de Santa Barbara No. 23 P.B. Colonia Verónica Anzures C.P. 11300 Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, en la que aparece la fotografía que corresponde a mis rasgos fisonómicos, filiación, nombre y con la firma autógrafa del suscrito, adscrito a la Administración anteriormente referida, documento que es exhibido al compareciente, quien lo examina cerciorándose de sus datos y sin manifestar objeción alguna, lo devuelve a su portador.

GC115272

Lo testado no tiene validez: conste.



8

Diligencia entendida con el contribuyente o representante legal CON o SIN citatorio previo.

por esa razón en este acto procedo a entender la presente diligencia de notificación del(los) documento(s) consistente(s) en RESOLUCIÓN número(s) 900-03-03-2012-69301, de fecha(s) ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE, emitido(s) por Administración de Normatividad Internacional "3", con la persona buscada y/o su representante legal, esto es con el C.

quien Alejandra Zarate Ugaldé manifiesta tener la calidad de persona autorizada en términos del artículo 19 del Código Fiscal de la Federación, acreditando su personalidad con resolución de fecha 10 de diciembre de 2012 con sello de recepción folio 126366 con fecha 2012 Dic 17 manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o suspendidas a la fecha, por lo que se entiende la presente diligencia con la misma, por ser el contribuyente, representante legal o persona a la que va(n) dirigido(s) el(los) documento(s) que debe(n) notificarse, quien se identifica con credencial para votar folio 8709712215723 de fecha emisión 2012 expedida por Instituto Federal Electoral vigente hasta 2022 documento que contiene fotografía que corresponde a los rasgos fisonómicos de la persona con quien se entiende la diligencia ~~los cuales son:~~

una vez que se tuvo a la vista se devuelve al portador, a quien le entrego el original, del(los) documento(s) antes citado(s), signado (s) con la firma electrónica avanzada del funcionario competente; Documento (s) impreso(s) que contiene(n) plasmado un sello expresado en caracteres, generado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, y amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135, en relación con el artículo 17-D, párrafos primero, segundo, tercero y cuarto, artículo 38, párrafos primero, fracción V, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, todos del Código Fiscal de la Federación y Regla II.2.10.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal de 2012, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2011, ante quien me identifico y acredito que actuo con el cargo de Verificador, Notificador y Ejecutor, mediante constancia de identificación número 400-34-00-00-2012-19423 de fecha seis de noviembre de dos mil doce, a nombre de JOSE EDUARDO GARCIA GONZALEZ vigente del seis de noviembre de dos mil doce al treinta y uno de diciembre de dos mil doce, emitida por el C. Javier Ricardo Ramirez Villanueva en su carácter de Administrador Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal, adscrito a la Administración Local de Recaudación del Norte del Distrito Federal, con sede en el Distrito Federal, de la Administración General de Recaudación, la cual ostenta su firma autógrafa, con domicilio en Bahía de Santa Bárbara No. 23 P.B. Colonia Verónica Anzures C.P. 11300 Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal, en la que aparece la fotografía, que corresponde a mis rasgos fisonómicos, filiación, nombre y con la firma autógrafa del suscrito, adscrito a la Administración anteriormente referida, documento que es exhibido al compareciente, quien lo examina cerciorándose de sus datos y sin manifestar objeción alguna, lo devuelve a su portador.

Constancia de entrega del (de los) documento(s)

Acto seguido, ante la presencia del(de la) C. Alejandra Zarate Ugaldé persona con quien se entiende la diligencia y quien manifestó ser mayor de edad y tener capacidad legal para atender el acto, hago entrega y notifico el(los) documento(s) consistente(s) en RESOLUCIÓN número (s) 900-03-03-2012-69301, de fecha(s) ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE, que consta(n) de tres fojas, 3 emitido(s) por Administración de Normatividad Internacional "3", el(los) cual(es) se encuentra(n) en original y signado(s) con la firma electrónica avanzada del funcionario competente; Documento (s) impreso(s) que contiene(n) plasmado, un sello expresado en caracteres, generado mediante el uso de la firma electrónica avanzada del funcionario competente, y amparada por un certificado vigente a la fecha de la resolución, acorde con lo dispuesto por el artículo 17-D, párrafos primero, segundo, tercero y cuarto, artículo 38, párrafos primero, fracción V, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, ambos del Código Fiscal de la Federación y Regla II.2.10.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal de 2012, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2011, así como un tanto de la presente acta, con firmas autógrafas y que consta de tres fojas útiles, entregando en este mismo acto un tanto del instructivo para comprobar la integridad y autoria del documento con firma electrónica avanzada del funcionario competente, a través de la página de internet del SAT, que consta de una foja impresa, dando así cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 134 primer párrafo, fracción I, 135 primer párrafo y 137, párrafos primero y segundo; levantando la presente de conformidad con lo establecido en el artículo 135, primer párrafo del Código Fiscal de la Federación. Previa lectura del presente documento y enterado de su contenido y alcance, quien atiende la presente diligencia es firma por así estimarlo necesario, y no habiendo más que hacer constar en la presente diligencia, se da por concluida siendo las diez horas con veintidós minutos del día en que se actúa, firmando al calce los que intervinieron en la misma y así quisieron hacerlo.

Impreso en el reverso.

Firmas para constancia

Verificador, Notificador y Ejecutor

Contribuyente, representante legal, Persona a la que va(n) dirigido(s) el(los) documento(s) o persona con la que se entiende la diligencia.

C. JOSE EDUARDO GARCIA GONZALEZ
CLAVE: 063

C. Alejandra Zarate Ugaldé
Previa lectura del presente documento y enterado de su contenido y alcance, asiento de puño y letra mi nombre y firma para constancia legal.

GC115272

Lo testado no tiene validez: consta

X

13. RESUMEN DEL CONSENTIMIENTO Y ACUERDO DEL ADMINISTRADOR DE PROPIEDADES

Consentimiento de Administración de Propiedades - Met (Consent and Agreement of Property Manager - Met)

1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> • CPA Servicios, S. de R.L. de C.V. • Consentido por: <ul style="list-style-type: none"> - The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, según haya sido modificado; - Metropolitan Life Insurance Company.
2. Antecedentes	CPA Servicios, S. de R.L. de C.V. se obliga a llevar a cabo ciertos servicios de administración de las Propiedades descritas en el Contrato de Crédito MetLife, de conformidad con el Contrato de Administración de Propiedades de fecha 27 de noviembre de 2012.
3. Declaraciones	Todas las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de documentos, incluyendo sin limitar: (i) Acuerdo total sobre los Inmuebles; (ii) No Incumplimiento bajo el Contrato de Administración de Propiedades.
4. Documentos Relacionados	<ul style="list-style-type: none"> • Contrato de Administración de Propiedades de fecha 27 de noviembre de 2012. • Contrato de Crédito MetLife de fecha 30 de noviembre de 2012.
5. Condiciones Precedentes	N/A
6. Obligaciones de Hacer y de No Hacer	Todas las obligaciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) Continuación de cumplimiento por notificación de incumplimiento; (ii) Entrega de rentas derivadas de los Inmuebles; (iii) Notificación al Acreditante por Incumplimiento; (iv) No Modificación sin el Previo Consentimiento; (v) Terminación por caso de Confusión; (vi) Subordinación de derechos a los Documentos del Crédito.
7. Eventos de Incumplimiento	Todos los eventos de incumplimiento comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar: (i) Caso de Incumplimiento bajo el Contrato de Crédito MetLife; (ii) Insolvencia, Concurso Mercantil, Quiebra, o procedimientos similares; (iii) Caso de Incumplimiento bajo el Contrato de Administración de Propiedades.
8. Otras disposiciones relevantes	<p>En caso de que se transfiera el cargo de administrador de las Propiedades a un tercero, CPA Servicios, S. de R.L. de C.V. se obliga a cooperar con la entrega de sus responsabilidades al administrador sustituto dentro de los 30 días siguientes de la terminación del Contrato de Administración de Propiedades de fecha 27 de noviembre de 2012.</p> <p>CPA Servicios, S. de R.L. de C.V. reconoce que The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, según haya sido</p>

	<p>modificado celebró cierto Contrato de Fideicomiso de Garantía mediante el cual ciertas rentas y otros ingresos derivados de las Propiedades serán depositados en la cuenta bancaria de dicho Fideicomiso de Garantía, por lo cual, CPA Servicios, S. de R.L. de C.V. se obliga a recolectar las rentas como agente, sin derecho o título alguno.</p>
9. Jurisdicción	<p>Cualquier acción o procedimiento deberá ser presentado ante los Tribunales Federales correspondientes ubicados en México, Distrito Federal.</p>
10. Legislación aplicable	<p>Celebrado bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.</p>

14. RESUMEN DEL CONTRATO DE FUNDADOR

<u>Contrato de Fundador</u>	
1. Partes	(iii) Macquarie Infrastructure Management (Asia) Pty Ltd, Singapore Branch (MIMAL SG), y (iv) F/1622 FIBRA Macquarie México (MMREIT), actuando a través de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, no en su capacidad individual, sino únicamente en su capacidad de fiduciario del Contrato Fideicomiso Irrevocable Trust No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012.
2. Fecha	30 de noviembre de 2012.
3. Vigencia	Indefinida.
4. Objeto	Por parte de MIMAL SG, brindar servicio de asesoría y asistencia relacionadas con, entre otras cosas, la constitución del fideicomiso emisor, la oferta global y la adquisición del Portafolio Inicial, y continuar brindando estos servicios hasta la consumación de las operaciones de formación.
5. Declaraciones de ambas partes contratantes	<ul style="list-style-type: none">• Que las obligaciones en términos del Contrato son vinculantes y exigibles de conformidad con los términos del mismo.• Que la celebración del Contrato y el cumplimiento de las obligaciones en términos del mismo, no contravienen sus documentos constitutivos respectivos ni cualquier restricción contractual dentro de los mismos.• Que cuentan con las licencias necesarias en la ley aplicable para llevar cabo las operaciones establecidas en el Contrato.
6. Contraprestación/ Comisiones al Administrador	Como contraprestación por los servicios de fundador, MIMAL SG recibirá una comisión igual a 1.5% del precio de adquisición en forma agregada del portafolio inicial más cualesquier otros gastos o impuestos relacionados con dichas adquisiciones (el Bono de Fundador) pagadera por el Fideicomiso.
7. Principales Servicios del Administrador	MIMAL SG prestará los servicios en Singapur en términos del Contrato de Fundador. Los servicios que prestará MIMAL SG incluyen, entre otros: (i) brindar asesoría en relación con la constitución del Fideicomiso, (ii) hacer recomendaciones en relación con la estructura de fondeo propuesta para llevar a cabo la operación, (iii) brindar asistencia y asesoría en relación con los posibles inversionistas en relación con la Oferta Global, (iv) brindar asistencia y asesoría en relación con la regulación de la operación, (v) brindar asistencia y

	asesoría en la preparación de material informativo
8. Indemnización	<p>a) MMREIT acuerda indemnizar y sacra en paz y a salvo a MIMAL SG y sus consejeros, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier pérdida, daño, responsabilidad, reclamaciones, acciones, procedimientos o gastos, de manera conjunta o separada, respecto de los que cualquiera de los anteriores pueda ser sujeto (en relación con el Contrato o la prestación de los servicios por parte de MIMAL SG. MMREIT también indemnizará a cada una de las personas anteriores gastos incurridos en relación con dichas reclamaciones. No obstante, MMREIT no será responsable de indemnizar a dichas personas si es resultado de negligencia grave, mala fe o dolo por parte de dichas personas.</p> <p>b) En ningún caso dichas personas serán responsables frente a MMREIT o cualquiera de sus afiliadas, tenedores o acreedores en relación con el Contrato o la prestación de los servicios, salvo respecto de cualquier reclamación que surja por negligencia grave, mala fe o dolo por parte de dichas personas.</p> <p>c) En ningún caso, la responsabilidad de MIMAL SG podrá exceder del monto del Bono de Fundador que reciba MIMAL SG.</p>
9. Jurisdicción	Tribunales de Singapur
10. Leyes Aplicables	Leyes de Singapur

15. RESUMEN DEL CONTRATO DE INDEMNIZACIÓN QUIROGRAFARIA

Contrato de Indemnización Quirografaria

1. Partes	<p>(i) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de F/00922 MMREIT Industrial Trust III, como Deudor y Parte Indemnizante y</p> <p>(ii) Metropolitan Life Insurance Company como Acreedor y Parte Indemnizada.</p>
2. Fecha	[A ser suscrito]
3. Antecedentes	<p>El Acreedor ha dado un crédito o dará un crédito al Deudor por una cantidad no mayor a EU\$182,500,000.00 (ciento ochenta y dos millones quinientos mil Dólares) () \$2,348,683,750 millones de Pesos). Dicho crédito estará garantizado mediante el Contrato de Fideicomiso en Garantía, al cual el Deudor habrá transferido al Fideicomiso en Garantía simultáneamente todos sus títulos y derechos sobre las propiedades fideicomitidas.</p> <p>Como condición del crédito mencionado anteriormente, el Acreedor solicitó al Deudor que indemnizara y mantuviera a la Parte Indemnizada en paz y a salvo de cualquier juicio que se instaure en contra de las propiedades fideicomitidas. El otorgamiento del crédito está sujeto a la celebración del presente contrato.</p>
4. Objeto	El Contrato tiene como objeto garantizar al Acreedor que será indemnizado y se le mantendrá en paz y a salvo de cualquier juicio que pueda iniciarse en contra de las propiedades que han sido aportadas al Fideicomiso de Garantía.
1. Obligaciones Ambientales	<p>La Parte Indemnizante declara, garantiza, se obliga y acuerda con la Parte Indemnizada que, excepto por la información contenida en los estudios o reportes ambientales previamente otorgados a la Parte Indemnizada, o a través de estudios o reportes ambientales llevados a cabo por la Parte Indemnizada anterior a la celebración de este contrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) La Parte Indemnizante no ha tolerado o permitido, ni tolerará ni permitirá la presencia de materiales peligrosos en las propiedades fideicomitidas en contravención a la legislación ambiental aplicable; (b) Todas las operaciones o actividades que se llevan a cabo en las propiedades fideicomitidas cumplen y cumplirán con la legislación ambiental aplicable; (c) La Parte Indemnizante hará su mejor esfuerzo para asegurarse que los arrendatarios o poseedores de las propiedades fideicomitidas se encuentren en cumplimiento con la legislación ambiental aplicable y que no permitan o toleren la presencia de materiales peligrosos en contravención a la legislación ambiental aplicable; (d) La Parte Indemnizante no conoce y no ha recibido notificación alguna por parte de las autoridades por medio de la cual se le indique que existe una violación a la legislación ambiental aplicable en relación con las propiedades fideicomitidas; (e) La Parte Indemnizante no realizará y no permitirá que los arrendatarios o poseedores de las propiedades fideicomitidas realicen cualquier tipo de actos que involucren materiales peligrosos que: (i) materialmente incrementen el peligro a la salud humana o al medio ambiente; (ii) crean un riesgo inesperado que dañen a una persona; (iii) afecte o pueda afectar el valor de las propiedades fideicomitidas; (iv)

	<p>sea contrario a los requisitos de cualquier aseguradora; (v) constituya un molestia pública o privada; (vi) constituya un menoscabo a la propiedad o (vii) viole legislación ambiental aplicable;</p> <p>(f) La Parte Indemnizante no se encuentra requerido a obtener permisos o licencias para utilizar las propiedades fideicomitadas bajo la legislación ambiental aplicable;</p> <p>(g) La Parte Indemnizante cumplirá con las obligaciones ambientales contenidas en el Anexo A de este Contrato; y</p> <p>(h) La Parte Indemnizante declara bajo protesta de decir verdad que ha entregado toda la información relacionada con las condiciones ambientales de las propiedades fideicomitadas.</p>
<p>2. Indemnización</p>	<p>La Parte Indemnizante protegerá, defenderá, indemnizará y mantendrá a la Parte Indemnizada en paz y a salvo de cualquier juicio se instaure en contra de las propiedades fideicomitadas.</p> <p>En caso de que exista la necesidad de llevar a cabo investigación o monitoreo de las condiciones ambientales de una propiedad o actividades de remediación en un una propiedad, la Parte Indemnizante deberá comenzar los trabajos de remediación en un plazo máximo de 30 días, mismo que correrá a partir de la recepción de un requerimiento por escrito de parte de la Parte Indemnizada. Los trabajos de remediación deberán terminarse de conformidad con los plazos establecidos en la legislación aplicable; sin embargo, cuando estos plazos no se establezcan se deberán completar en un plazo máximo de 180 días. Los trabajos de remediación serán realizados por consultores ambientales aprobados por la Parte Indemnizada y los costos y gastos derivados de los mismos serán cubiertos por la Parte Indemnizante. Si la Parte Indemnizante no lleva a cabo los trabajos de remediación requeridos, la Parte Indemnizada podrá hacerlos. Los gastos incurridos deberán ser reembolsados por la Parte Indemnizante.</p> <p>La Parte Indemnizante no será responsable por los costos y daños en relación con cualquier juicio en materia ambiental que pueda ser atribuido a un acto de la Parte Indemnizada que cause: (i) la introducción o descarga inicial de materiales peligrosos en las propiedades fideicomitadas o (ii) agrave una condición relacionada con materiales peligrosos en las propiedades fideicomitadas. En caso de que la Parte Indemnizada adquiera por cualquier medio la propiedad de las propiedades fideicomitadas, la Parte Indemnizante no será responsable por los costos y daños que se causen por la introducción o descarga por parte de terceros de materiales peligrosos a las propiedades después de que estas fueron adquiridas. La Parte Indemnizante quedará obligado a responder por cualquier introducción o descarga de materiales peligrosos que se hubiera ocasionado antes de la adquisición de las propiedades por parte de la Parte Indemnizada.</p>
<p>3. Procedimientos de Indemnización</p>	<p>La Parte Indemnizante bajo su propio costo y riesgo: (i) defenderá todos los juicios relacionados con las propiedades fideicomitadas que pudieran ser iniciados en contra de la Parte Indemnizada; (ii) pagará cualquier resolución o decreto que se dicte en contra de la Parte Indemnizada en relación con los juicios relacionados con las propiedades fideicomitadas, y (iii) reembolsará a la Parte Indemnizada por cualquier costo y gastos razonables realizados en relación con los juicios relacionados con las propiedades fideicomitadas.</p> <p>La selección de los asesores legales por la Parte Indemnizante estará sujeta a la aprobación de la Parte Indemnizada; sin embargo, la Parte Indemnizada podrá elegir defenderse de cualquier juicio relacionado con las propiedades fideicomitadas bajo el costo de la Parte Indemnizante si a su juicio determina que la defensa llevada a cabo por la Parte Indemnizante no se está llevando de manera satisfactoria o si existiera un conflicto de intereses entre las partes del juicio.</p> <p>La Parte Indemnizante no podrá, sin el consentimiento de la Parte Indemnizada, (i) acordar o negociar cualquier juicio relacionado con las propiedades fideicomitadas sin que la parte</p>

	<p>demandante libere a la Parte Indemnizada de cualquier responsabilidad relacionada con dicho juicio o (ii) acordar o negociar cualquier juicio relacionado con las propiedades fideicomitidas de manera que pueda afectar material y adversamente a la Parte Indemnizada.</p> <p>La Parte Indemnizada tendrá el derecho de unirse, como parte, a cualquier juicio relacionado con las propiedades fideicomitidas. En dicho caso la Parte Indemnizada podrá contratar su propia asesoría legal para perseguir, negociar o defender cualquier juicio y tendrá derecho de acordar o negociarlo. La Parte Indemnizante deberá rembolsar a la Parte Indemnizada por todos los costos y gastos incurridos por la Parte Indemnizante para la negociación de buena fe, incluyendo honorarios legales razonables y otros costos y gastos de sus abogados o consultores utilizados en el juicio.</p>
4. Jurisdicción	Cualquier acción o procedimiento en contra de la Parte Indemnizante deberá ser presentado ante los Tribunales Federales o Estatales correspondientes en el Estado de Nueva York, E.E.U.U.
5. Leyes Aplicables	Este contrato será celebrado bajo las leyes del Estado de Nueva York, E.E.U.U.
6. Otras Disposiciones Relevantes	<p>Todos los pagos y gastos hechos por la Parte Indemnizada de conformidad con lo previsto por este Contrato: (a) generarán intereses de conformidad con la tasa de interés que haya sido determinada en el contrato de crédito a partir de que los pagos y/o gastos hayan sido realizados; (b) serán vencidos y pagaderos por el Deudor en el momento en que sea requerido por el Acreedor, y (c) generarán intereses a partir del requerimiento hecho por el Acreedor a una tasa del 18% anual o la tasa máxima permitida por la legislación aplicable.</p> <p>Este Contrato subsistirá: (a) el cumplimiento y repago del crédito; (b) la liberación de garantías otorgadas en relación con el crédito; (c) venta por bancarrota o la ejecución o venta extrajudicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso en Garantía o cualquier otro documento relacionado con el crédito; (d) cualquier transmisión o cesión que se lleve a cabo en lugar de la ejecución, y (e) la transmisión de todos los derechos de la Parte Indemnizada en relación con el crédito, documentos relacionados con el crédito y cualquier propiedad fideicomitada o que se haya otorgado como garantía del crédito.</p>

16. RESUMEN DE PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

Póliza de Seguro de Responsabilidad de Administradores y Directivos (el "Seguro")	
1. Aseguradora	Chartis Inc.
2. Asegurados	(i) La Organización, y (ii) pasados, presentes y futuros directores, gerentes, funcionarios, empleados, consejeros independientes, miembros del consejo de administración, miembros de comités, supervisores y demás miembros de alto nivel de la Organización e incluso de ciertas entidades que, sin formar parte de la Organización, sean específicamente incluidas en la póliza. Para efectos de este Seguro, " <u>Organización</u> " incluye cualquier subsidiaria o afiliada de la sociedad asegurada.
3. Vigencia	12 meses
4. Cobertura	Sujeto a ciertas exclusiones, deducibles y límites, el Seguro tiene una cobertura contra honorarios, multas, sentencias, gastos y costas de defensa en litigios, gastos y costos de investigaciones, gastos y costos de peritos, gastos y costos para contener los daños a la imagen o reputación, gastos y costos para evitar embargos a los bienes de los Asegurados, fianzas (en caso de privación de la libertad), asesoría legal y demás daños, perjuicios, reembolsos, restituciones, costos y pérdidas de los Asegurados (incluyendo en relación a la ley Sarbanes-Oxley de los Estados Unidos de América, la <i>United Kindom Corporate Manslaughter and Corporate Homocide Act of 2007</i> y leyes de igual naturaleza en cualquier jurisdicción, así como gastos de extradición), que surjan de reclamos o investigaciones de naturaleza civil, penal, administrativa o regulatoria por cualquier acto ilegal o negligente, error, omisión, declaración falsa o incompleta, violación de leyes, reglamentos y reglas de mercado de valores, presuntamente cometido por los Asegurados.
5. Territorialidad	El Seguro se extiende en todo el mundo.
6. Beneficios adicionales	Los términos de la póliza del Seguro se adaptan a las leyes locales en todo el mundo de tal forma que sea en el mayor beneficio de los Asegurados. El Seguro se extiende en beneficio de los cónyuges de los Asegurados, en el supuesto que los daños deriven de reclamos por cualquier acto ilegal o negligente, error, omisión, declaración falsa o incompleta, violación de leyes, reglamentos y reglas de mercado de valores, presuntamente cometido por los Asegurados.

7. Excepciones	Ciertas excepciones a la cobertura: (i) impuestos, (ii) daños ejemplares (<i>exemplary damages</i>), (iii) costos de remediación en relación a materiales peligrosos, contaminantes o defectuosos, (iv) asuntos que no sean asegurables en términos de las leyes locales en cada jurisdicción, (v) ganancias que el Asegurado no tuviera derecho a recibir, (vi) actos fraudulentos o criminales realizados con dolo, (vii) gastos y costos relacionados a litigios previos a la contratación del Seguro, (viii) daños por difamación, daños morales o violación de datos personales, (ix) daños por enfermedades, lesiones personales, muerte, destrucción de bienes tangibles, (x) daños que deriven de reclamos de la Organización en contra de los propios Asegurados.
----------------	--

17. RESUMEN DEL CONTRATO DE PRENDA SIN TRANSMISIÓN DE POSESIÓN

<u>Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión</u>	
1. Partes	<p>I. Macquarie Bank Limited, como acreedor prendario (el "Acreedor Prendario");</p> <p>II. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, únicamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (FIBRA) (el "Deudor Prendario"); y</p> <p>III. Los fiduciarios de los Fideicomisos Industriales (como se define más abajo).</p>
2. Declaraciones	<p>Las declaraciones comúnmente incluidas para este tipo de financiamientos, incluyendo sin limitar Declaraciones del Deudor Prendario sobre: (i) Existencia y Poder del Deudor Prendario; (ii) Carácter del deudor prendario como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012 (FIBRA); (iii) Cumplimiento de Instrucciones para la celebración de este Contrato de Prenda; (iv) Celebración del Contrato de Prenda dentro de fines del fideicomiso; (v) Ausencia de conflicto con FIBRA o Ley Aplicable; (vi) Constitución de Obligaciones válidas para el Deudor Prendario; (viii) Titularidad de los bienes pignorados (incluyendo los derechos de reembolso de IVA ("Derecho de Devolución del IVA"), los derechos sobre la cuenta bancaria donde se harán los depósitos de IVA (la "Derechos sobre la Cuenta Bancaria"), los derechos bajo cualquier contrato de cobertura contratado respecto del Crédito de IVA (los "Derechos bajo los Contratos de Cobertura") y los derechos fideicomisarios (certificados fiduciarios) de la FIBRA en los siguientes Fideicomisos Industriales: I. Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00921, II. Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/0092, III. Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00923 (conjuntamente los "Fideicomisos Industriales") (los "Derechos Fideicomisarios" y conjuntamente con los Derechos de Devolución de IVA, los Derechos sobre la Cuenta Bancaria y los Derechos bajo los Contratos de Cobertura, los "<u>Derechos Pignorados</u>"); (viii) el Deudor Prendario ha designado irrevocablemente a las personas indicadas por el Acreedor Prendario como signatarias autorizadas de la Cuenta Bancaria en términos del Contrato de Crédito (los "Signatarios Autorizados MBL"). El Deudor Prendario realizará ningún retiro, transferencia u operación respecto de los fondos acreditados en la Cuenta Bancaria sin el consentimiento y la firma de los Signatarios Autorizados MBL. Los Signatarios Autorizados MBL no podrán ser revocados sin el consentimiento del Acreedor Prendario.</p>
3. Documentos del Crédito	<p>Significa el Contrato de Crédito, cualquier Pagaré, el presente Contrato de Prenda y cualquier documento derivado de o relacionado con los mismos.</p>
4. Constitución de la Prenda	<p>La Prenda que se constituye en términos de los artículos 346, 355 y demás artículos aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC") en vigor en México. La Prenda será inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias.</p>
5. Cláusulas Relevantes	<p><u>Ejercicio de Derechos:</u> Mientras no haya un Evento de Incumplimiento el Deudor Prendario podrá ejercer sus derechos, sin embargo, cuando ocurra un Evento de Incumplimiento el Acreedor Prendario podrá ejercer dichos derechos.</p> <p><u>Ejecución:</u> (1) En caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, respecto de las Obligaciones Garantizadas, el Acreedor Prendario podrá ejecutar sus derechos bajo la Prenda. En dicho caso, las partes expresa e irrevocablemente acuerdan seguir el</p>

	<p>procedimiento judicial establecido en el Libro Quinto, Título Tercero Bis, Capítulo Segunda del Código de Comercio.</p> <p>(2) El Deudor Prendario otorga al Acreedor Prendario un derecho de preferencia para adquirir cualesquiera Derechos Pignorados en el mismo precio que oferte cualquier postor u oferente respecto de la totalidad o cualquier parte de los mismos; y acepta que el pago por parte del Acreedor Prendario se realice mediante compensación de cualquier saldo insoluto bajo los Documentos del Crédito. El Acreedor Prendario podrá ejercer dicho derecho en cualquier pública almoneda que se realice en ejecución de cualquiera de los Derechos Pignorados.</p> <p>(3) El Acreedor Prendario podrá llevar a cabo la ejecución de la totalidad o parte de los Derechos Pignorados, incluyendo la totalidad o parte de cualesquiera frutos y accesorios de los mismos. La ejecución respecto de cualesquiera fondos depositados en la Cuenta Bancaria podrá realizarse independientemente del resto de los Derechos Pignorados de los cuales deriven los mismos.</p> <p>(4) De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 363 de la LGTOC y el Artículo 1414 Bis del Código de Comercio, las partes en este acto convienen designar al perito valuador referido en dichos artículos conforme al siguiente procedimiento: (i) el Acreedor Prendario entregará al Deudor Prendario una lista de tres (3) peritos, (ii) el Deudor Prendario deberá notificar por escrito al Acreedor Prendario, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la recepción de la lista entregada por el Acreedor Prendario, el nombre del perito valuador que elige de entre los designados en la lista, y (iii) en caso de que el Acreedor Prendario no reciba notificación por escrito especificando el nombre del valuador que el Deudor Prendario haya seleccionado conforme al inciso (ii) anterior, el Acreedor Prendario podrá seleccionar y designar a cualquiera de los valuadores incluidos en la lista mencionada en el inciso (i). Los honorarios y gastos de dicho perito valuador correrán a cargo del Deudor Prendario y quedarán garantizados por la Prenda.</p> <p>Obligaciones de los Fiduciarios Industriales: Los Fiduciarios Industriales reconocen la celebración del presente Contrato, la validez de los derechos del Acreedor Prendario y de las obligaciones del Deudor Prendario bajo el mismo. Los Fiduciarios Industriales se obligan a coadyuvar con el Acreedor Prendario para llevar a cabo la ejecución de la Prenda sobre los Derechos Fideicomisarios hasta la venta de los Derechos Fideicomisarios. Los Fiduciarios Industriales se obligan a no realizar emisiones de certificados bursátiles fiduciarios o certificados de participación ordinaria o de otorgar a cualquier otra persona derechos de fideicomisario respecto de cualesquiera Fideicomisos Industriales sin el previo consentimiento por escrito del Acreedor Prendario.</p>
<p>6. Principales obligaciones de hacer y no hacer,</p>	<p>(1) El Deudor Prendario no podrá ceder a título gratuito u oneroso, enajenar o de cualquier otra manera disponer de cualquier de los Derechos Pignorados, o de cualquier otra manera perder la posesión o el dominio sobre los Derechos Pignorados; y estará obligado a mantenerse como propietario, titular y poseedor de los mismos durante la vigencia del Contrato.</p> <p>(2) El Deudor Prendario se obliga a realizar todos los actos necesarios y a firmar o hacer que se firmen todos y cada uno de los documentos o que se realicen los actos que sean necesarios o requeridos para: (i) obtener la ratificación del Contrato ante fedatario público mexicano en la fecha de su celebración, y (ii) obtener y mantener durante la vigencia del mismo, el registro en primer lugar y grado del Contrato en el Registro Único de Garantías Mobiliarias. El Deudor Prendario deberá entregar al Acreedor Prendario evidencia de que el Contrato ha sido registrado ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias.</p> <p>(3) El Deudor Prendario se obliga con el Acreedor Prendario a cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo que les derivan del Contrato, así como de las</p>

	<p>Obligaciones Garantizadas</p> <p>(4) El Deudor Prendario conviene que todos los derechos y bienes que en el futuro sustituyan a todos o cualquiera de los Derechos Pignorados, estarán sujetos a y gravados por la Prenda constituida conforme al Contrato desde el momento de su adquisición por parte del Deudor Prendario. Asimismo el Deudor Prendario se obliga a:</p> <p>(a) mantener la titularidad de los Derechos Pignorados;</p> <p>(b) abstenerse de realizar cualquier acto, o de permitir que cualquier persona que se encuentre bajo su Control realice cualquier acto, que pudieren afectar el registro, la validez y el perfeccionamiento de la Prenda.</p> <p>(c) asumir, a su costa, la defensa de los Derechos Pignorados y de los derechos del Acreedor Prendario.</p> <p>(d) entregar al Acreedor Prendario la información relativa a los Derechos Pignorados entregar al Acreedor Prendario un documento emitido por el banco a cuyo cargo se encuentra la Cuenta Bancaria haciendo constar que los Signatarios Autorizados MBL han sido designados como personas autorizadas para girar instrucciones y realizar movimientos y operaciones en dicha Cuenta Bancaria.</p>
<p>7.Procedimientos de ejecución</p>	<p>(1) En caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, respecto de las Obligaciones Garantizadas, el Acreedor Prendario podrá ejecutar sus derechos bajo el Contrato. En dicho caso, las partes expresa e irrevocablemente acuerdan seguir el procedimiento judicial. Al efecto, los Fiduciarios Industriales se obligan a coadyuvar con el Acreedor Prendario para llevar a cabo la ejecución de dicho proceso y para que el Acreedor Prendario pueda ejercer sus derechos conforme al Contrato.</p> <p>(2) El Acreedor Prendario tiene un derecho de preferencia para adquirir cualesquiera Derechos Pignorados en el mismo precio que oferte cualquier postor u oferente respecto de la totalidad o cualquier parte de los mismos; y acepta que el pago por parte del Acreedor Prendario se realice mediante compensación de cualquier saldo insoluto bajo los Documentos del Crédito. El Acreedor Prendario podrá ejercer dicho derecho en cualquier pública almoneda que se realice en ejecución de cualquiera de los Derechos Pignorados.</p> <p>(3)El Acreedor Prendario podrá llevar a cabo la ejecución de la totalidad o parte de los Derechos Pignorados, incluyendo la totalidad o parte de cualesquiera frutos y accesorios de los mismos. La ejecución respecto de cualesquiera fondos depositados en la Cuenta Bancaria podrá realizarse independientemente del resto de los Derechos Pignorados de los cuales deriven los mismos.</p>
<p>8. Objeto</p>	<p>El Contrato tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas derivadas del Contrato de Crédito IVA-.</p>
<p>9. Vigencia</p>	<p><u>En tanto que</u> las Obligaciones Garantizadas no hayan sido totalmente cumplidas y satisfechas, el Contrato seguirá siendo vigente y vinculante para las partes.</p>

18. RESUMEN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO

<u>Contrato Administrativo</u>	
1. Partes	<ul style="list-style-type: none"> (i) Deutsche Bank (Cayman) Limited (ii) Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, no en su capacidad individual, sino únicamente en su capacidad de fiduciario (el "Fiduciario") del Contrato Fideicomiso Irrevocable Trust No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 (el "Fideicomiso"). (iii) Macquarie Real Estate México, S.A. de C.V., como administrador del Fideicomiso (el "Administrador").
2. Fecha	17 de diciembre de 2012.
3. Declaraciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. El Fideicomiso venderá CBFIs por el Fideicomiso de conformidad con el <i>offering memorandum</i> y el Prospecto. 2. El Fideicomiso designa al Administrador para prestar los servicios de administración y ciertas inversiones en fideicomisos adquiridos por el Fideicomiso conforma al contrato. 3. Las referencias hechas a los Fondos Industriales hechas en el contrato no implican ninguna obligación o deber a cargo del Fiduciario ni en lo personal ni como Fiduciario.
4. Vigencia	El contrato terminará con la terminación del Fideicomiso o hasta que sea terminado por una de las partes.
5. Objeto (principales servicios del Administrador)	<p>La prestación de los Servicios de Administración por parte del Administrador. Servicios principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proveer acceso a NAVigator - Seguimiento de partes relacionadas y proveedores - Seguimiento de pagos por vendedor - Reportes mensuales - Contabilidad y reportes externos del Fideicomiso - Mantener libros y registros financieros - Ejercer y distribuir los gastos del Fideicomiso - Preparar estados financieros trimestrales y anuales (FIBRA) - Calcular y registrar las distribuciones conforme a la prelación de pagos - Proporcionar cualquier información fiscal - Calcular TIR del Fideicomiso - Proveer modelos de flujo de efectivo - Mantener un registro de operaciones con partes relacionadas - Manejar el proceso de auditoría - Preparar libros de impuestos

6. Contraprestación/ Comisiones al Administrador	<p>El Administrador tendrá derecho a recibir del Fideicomiso:</p> <p>Honorario de instalación y "Conoce a tu Cliente" - \$5,000 comisión único</p> <p>Fideicomiso FIBRA - \$135,000 comisión anual</p> <p>Fideicomiso de Inversión (3 Fideicomisos) - \$25,000 comisión anual por fideicomiso</p>
7. Indemnización	<p>Indemnizar y sacra en paz y a salvo al Administrador, afiliadas, sus consejeros, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier reclamo, demandas, obligaciones, responsabilidades, pérdida, daño, responsabilidad, reclamaciones, acciones, procedimientos o gastos, relacionadas con el contrato, excepto cuando sean resultado de fraude, negligencia, mala fe o dolo por parte del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente. Asimismo, el Administrador no tendrá responsabilidad hacia el Fideicomiso, o cualquier otra persona por cualquier pérdida, pasivo, reclamación o gasto que resulte de la oferta y venta de los CBFIs.</p> <p>El Administrador no será requerido de iniciar o defender cualquier acción legal en nombre del Fideicomiso, salvo que así lo acuerde y que sea enteramente indemnizado a su satisfacción contra costo y responsabilidad.</p> <p>En ningún caso el Fideicomiso será responsable por cualquier pérdida o daño especial, indirecto, punitivo, incidental o consecuencial de cualquier naturaleza (incluyendo sin limitación, perjuicios) que resulten de cualquier acto u omisión del Fideicomiso, habiendo sido o no divulgada o prevista la posibilidad del daño y a pesar de cualquier forma de acción.</p>
8. Jurisdicción	Tribunales de Nueva York, Estados Unidos.
9. Leyes Aplicables	Leyes de Nueva York, Estados Unidos.

19. RESUMEN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA INTERNACIONAL

Contrato de Compraventa Internacional

<p>1. Partes</p>	<p><u>Compradores:</u> Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.; Morgan Stanley & Co. LLC; J.P. Morgan Securities, LLC; Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch; y Macquarie Capital (USA) Inc. (conjuntamente, los “<u>Compradores Iniciales</u>”) <u>Vendedor:</u> Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato Irrevocable de Fideicomiso No. F/1622, celebrado el 14 de noviembre de 2012 (el “<u>Fideicomiso</u>”). Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso. (el “<u>Administrador</u>”)</p>																
<p>2. Fecha</p>	<p>13 de diciembre de 2012.</p>																
<p>3. Objeto</p>	<p>(i) La venta por parte del vendedor y adquisición por parte de los Compradores Iniciales, de manera individual y no en su conjunto, de un total de 347,331,103 (trescientos cuarenta y siete millones trescientos treinta y un mil ciento tres) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“<u>CBFIS</u>”), de la siguiente manera:</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Nombre del Comprador</th> <th style="text-align: center;">Número de CBFIs adquiridos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated</td> <td style="text-align: center;">64,146,464</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Morgan Stanley & Co. LLC</td> <td style="text-align: center;">64,146,464</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.</td> <td style="text-align: center;">64,146,464</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">JPMorgan Securities LLC.</td> <td style="text-align: center;">42,764,311</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Banco BTG Pactual, S.A.–Cayman Branch</td> <td style="text-align: center;">47,980,936</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Macquarie Capital (USA) Inc.</td> <td style="text-align: center;">64,146,464</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Total</td> <td style="text-align: center;">347,331,103</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ii) El otorgamiento por parte del Fideicomiso a los Compradores Iniciales de una opción adicional de compra de la totalidad o una parte de 52,099,665 (cincuenta y dos millones noventa y nueve mil seiscientos sesenta y cinco) CBFIs para cubrir sobreasignaciones. Dicha opción adicional de compra tendrá una vigencia de 30 días a partir de la fecha del contrato de compraventa internacional.</p> <p>Los CBFIs objeto del contrato de compraventa internacional serán posteriormente ofertados y revendidos por los Compradores Iniciales a compradores subsecuentes. Dichos CBFIs serán ofertados (i) en los Estados Unidos de América o a Personas Estadounidenses (según dicho término se define en la Regulación S (<i>Regulation S</i>) bajo el Acta de 1933 de los Estados Unidos de América (<i>1933 Act</i>), únicamente a compradores institucionales calificados, según dicho término se define en la Regla 144A (<i>Rule 144A</i>) bajo el Acta de 1933 de los Estados</p>	Nombre del Comprador	Número de CBFIs adquiridos	Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated	64,146,464	Morgan Stanley & Co. LLC	64,146,464	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	64,146,464	JPMorgan Securities LLC.	42,764,311	Banco BTG Pactual, S.A.–Cayman Branch	47,980,936	Macquarie Capital (USA) Inc.	64,146,464	Total	347,331,103
Nombre del Comprador	Número de CBFIs adquiridos																
Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated	64,146,464																
Morgan Stanley & Co. LLC	64,146,464																
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	64,146,464																
JPMorgan Securities LLC.	42,764,311																
Banco BTG Pactual, S.A.–Cayman Branch	47,980,936																
Macquarie Capital (USA) Inc.	64,146,464																
Total	347,331,103																

	<p>Unidos de América; y (ii) en operaciones extraterritoriales fuera de México, a personas no Estadounidenses de conformidad con la Regla 903 (<i>Rule 903</i>) de la Regulación S (<i>Regulation S</i>).</p>
4. Precio	\$24.25 Pesos por CBFi.
5. Obligaciones de Hacer y de No Hacer	<p>Bajo el contrato de compraventa internacional el Fideicomiso (y con respecto al inciso (j) siguiente, el Administrador), deberá dar cumplimiento, entre otras, a las siguientes obligaciones: (a) entrega del folleto informativo (<i>Offering Memorandum</i>) a los Compradores Iniciales; (b) entrega de cualesquiera información por escrito relacionada con la emisión y oferta de los CBFIs a los Compradores Iniciales así como a los asesores legales de dichos Compradores Iniciales en México y en los Estados Unidos de América para su revisión, en el entendido, que el Fideicomiso no podrá utilizar, autorizar, aprobar o referirse a, cualesquiera de dicha información que los Compradores Iniciales objeten razonablemente; (c) notificar a los Compradores Iniciales de cualesquier eventos o condiciones relevantes cuya existencia, en opinión de los asesores legales de los Compradores Iniciales o del Fideicomiso, resulte en la necesidad de modificar la información divulgada en relación con la emisión y oferta de los CBFIs o el folleto preliminar (<i>offering memorandum</i>), así como preparar cualquier modificación o suplemento de la información divulgada y del folleto preliminar como consecuencia de la existencia de dicho evento o condición relevante; (d) notificar a los Compradores Iniciales de cualesquier acciones, órdenes o decretos de autoridades gubernamentales en relación con los CBFIs; (e) revelar a los Compradores Iniciales toda la información requerida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o la Bolsa Mexicana de Valores y que sea presentada a dichos organismos en relación con la emisión y oferta de los CBFIs; (f) utilizar los esfuerzos comerciales razonables, en conjunto con los Compradores Iniciales, para lograr que los CBFIs califiquen para para ser ofertados y vendidos de conformidad con las leyes de valores aplicables de los estados y jurisdicciones relevantes; (g) utilizar los recursos que obtenga de la venta de los CBFIs de conformidad con lo establecido en la sección “destino de los recursos” del folleto preliminar (<i>offering memorandum</i>); (h) cooperar con los Compradores Iniciales y utilizar sus mejores esfuerzos para lograr que los CBFIs sean elegibles para su liquidación a través las instalaciones de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores; (i) utilizar sus mejores esfuerzos para mantener el listado de los CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores y su registro en el Registro Nacional de Valores; (j) no realizar, directa o indirectamente, los siguientes actos sin el previo consentimiento de la mayoría de los Compradores, por un periodo de 180 días a partir de la fecha del contrato de compraventa internacional (i) ofrecer, dar en prenda, vender, pactar en vender, vender cualquier opción o pactar en comprar, comprar cualquier opción o pactar en vender, otorgar cualquier opción, derecho, o futuro para la venta de, o de cualquier otra forma, disponer o transferir cualesquier CBFIs o cualesquier valores convertibles en o intercambiables o ejercibles por CBFIs, o (ii) celebrar cualquier swap o cualquier otro contrato o cualquier otra operación que transfiera, en todo o en parte, directa o indirectamente, las consecuencias económicas de la titularidad de dichos valores, ya sea que cualquier swap u operación descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores deba liquidarse mediante la entrega de CBFIs u otros valores, en efectivo o de cualquier otra forma. Lo anterior no será aplicable a (1) la emisión de CBFIs a ser vendidos en la Oferta Global; y (2) la emisión de CBFIs como contraprestación por cualesquier adquisiciones de o inversiones en,</p>

	<p>o para financiar cualesquier adquisiciones de o inversiones en, Activos Inmobiliarios en México (incluyendo cualesquier costos o impuestos relacionados con los mismos), ya sea mediante compra o de cualquier otra forma, no podrá exceder, del 10% del total de CBFIs en circulación al momento de dicha emisión.</p>
<p>6. Condiciones suspensivas</p>	<p>El cierre de las operaciones contempladas bajo el contrato de compraventa internacional se encuentra sujeto a la veracidad de las declaraciones del Fideicomiso y del Administrador contenidas en el contrato de compraventa internacional o en certificados del Fideicomiso o el Administrador, al cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso y el Administrador bajo el contrato de compraventa internacional, así como a las siguientes condiciones, entre otras: (i) que al momento del cierre cada uno de los Compradores Iniciales haya recibido de los asesores legales y los asesores fiscales independientes del Fideicomiso una opinión legal en términos satisfactorios para los asesores legales de los Compradores Iniciales; (ii) que en la fecha de cierre los Compradores Iniciales hayan recibido la opinión favorable, fechada en la fecha de cierre, de los asesores legales de los Compradores Iniciales; (iii) que, a la fecha de cierre, no existan eventos que afecten de manera negativa la situación financiera, de ganancias o de operación de negocios (o la situación general) del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión. Asimismo los Compradores Iniciales deberán haber recibido un certificado de un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y del director general del Administrador, cada uno fechado en la fecha de cierre, en los que se señale que (a) no ha surgido ningún evento material adverso de los mencionados anteriormente (b) las declaraciones del Fideicomiso y del Administrador contenidas en el contrato de compraventa internacional son ciertas y válidas a la fecha de cierre y (c) el Fideicomiso y el Administrador se encuentran en cumplimiento de sus obligaciones y que todas las condiciones que dependan de ellos hayan sido cumplidas a la fecha de cierre; (iv) que cada uno de los Compradores Iniciales haya recibido un certificado del director de finanzas del Administrador; (v) que, en la fecha del contrato de compraventa internacional, los Compradores Iniciales hayan recibido, por parte de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., un carta (que tenga la misma fecha que el contrato de compraventa internacional), en los términos que sean sustancialmente satisfactorios para los Compradores Iniciales, en donde se incluyan las declaraciones, opiniones y disposiciones que típicamente se incluyen en las cartas de auditores (<i>comfort letters</i>) para ofertas de valores respecto de los estados financieros y cierta información financiera contenida en folleto informativo (<i>offering memorandum</i>) (la "<u>Carta de Auditores</u>"); (vi) que en la fecha de cierre los Compradores Iniciales reciban por parte de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., una carta (que tenga la misma fecha que la fecha de cierre) en la que se confirmen las declaraciones, opiniones y disposiciones contenidas en la Carta de Auditores; (vii) que se hayan celebrado y perfeccionado los Contratos de Crédito, así como todos aquellos documentos relacionados con dichos contratos; (viii) que se hayan celebrado y perfeccionado todas las operaciones relacionadas con la compraventa del Portafolio Inicial; (ix) que se hayan registrado los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, se haya autorizado la Oferta en México por parte de la CNBV y se haya autorizado el listado de los CBFIs en la BMV; (x) que el Fideicomiso haya nombrado a CT Corporation System como su agente de procesos en Estados Unidos en o previo a la fecha de cierre; (xi) que en, o antes de la fecha de cierre, los Compradores Iniciales hayan recibido un contrato de "no enajenación" de CBFIs; (xii) que, de manera simultánea a la celebración del contrato de compraventa internacional, el Fideicomiso, el Administrador y los Intermediarios Colocadores en México hayan celebrado el contrato de colocación mexicano, y el cierre de la Oferta Internacional deberá estar condicionada al cierre de la Oferta en México; (xiii) que el cierre de la compraventa de los CBFIs contemplados bajo el contrato de compraventa internacional deberá ocurrir de manera concurrente con el cierre de la compraventa de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso de conformidad con el contrato de colocación mexicano.</p>

7. Vigencia	Indefinida.
8. Jurisdicción	Cualquier demanda legal, controversia o reclamación derivada o relacionada con el contrato de compraventa internacional o las operaciones contempladas en el mismo deberán resolverse (i) en los tribunales federales de los Estados Unidos de América, ubicados en la ciudad y condado de Nueva York, localidad de Manhattan; o (ii) en los tribunales del Estado de Nueva York localizados en la ciudad y condado de Nueva York, localidad de Manhattan.
9. Ley Aplicable	El contrato de compraventa internacional y cualquier demanda, controversia o disputa derivada del mismo o en relación con el mismo se regirá por, y será interpretada conforme a, las leyes del estado de Nueva York.