

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



NFD, S.A. de C.V.
FIDEICOMITENTE



Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Dirección Fiduciaria, como fiduciario del
Fideicomiso número F/1110.
FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (CBFIs), EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/1110, NO AMORTIZABLES Y SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL.

**Monto Total de la Oferta (sin considerar los CBFIs Adicionales y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación):
Ps. \$1,575,000,000.00 (mil quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100, M.N.)**

Oferta pública primaria de CBFIs, que lleva a cabo Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales). Los recursos que se obtengan de la Oferta serán mantenidos en la Cuenta de Colocación del Fideicomiso y los mismos se destinarán primordialmente para, entre otros, realizar Inversiones en Activos (ver la sección "2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos", de este Prospecto). El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, previa aprobación de la CNBV, realizar nuevas Emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula Inicial utilizados en el presente Prospecto y que no se definan en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Tipo de Oferta: Oferta Pública primaria en México.

Monto de la Oferta Primaria: Ps. \$1,575,000,000.00 (mil quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y Ps. \$1,811,250,000.00 (mil ochocientos once millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

Fiduciario Emisor: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1110.

Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.

Fideicomisarios: (i) Los Tenedores de los CBFIs, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) el Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso y (iii) cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

Administrador: Fibra Plus Management, S.C.

Mecanismo de la Oferta: La oferta de los CBFIs se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.

Acto Constitutivo/ Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la Cláusula 2.4 del Fideicomiso; (iii) la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (vii) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (viii) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso; (ix) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (x) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xi) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (xii) los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; (xiii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refieren las fracciones anteriores; y (xiv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Características relevantes de los Bienes fideicomitados: La Cartera Inicial del Fideicomiso estará compuesta por 9 Activos consistentes en derechos fideicomisarios relacionados con propiedades para uso comercial y de oficinas, ubicadas en 7 entidades federativas de México. Al momento de la Emisión inicial y una vez que se cumplan las condiciones suspensivas bajo los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos por los que adquiriremos los Activos Iniciales, adquiriremos Activos relacionados con 5 predios destinados al desarrollo comercial los cuales representarán el 67% del ABR inicial y 4 destinados al desarrollo de edificios de oficinas los cuales representarán el 33% del ABR inicial. La información contenida en este apartado no ha sido revisada por algún tercero independiente.

Intermediario Colocador: Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Número de CBFIs materia de la Oferta: 105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y 120,750,000 (ciento veinte millones setecientos cincuenta mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

Opción de Sobreasignación: Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado al Intermediario Colocador una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. El Intermediario Colocador podrá ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

CBFIs Adicionales: En caso de que exista sobredemanda de CBFIs, a criterio del Administrador y del Intermediario Colocador, se colocarán de manera adicional hasta el 20% (veinte por ciento) del Total de los CBFIs Ofertados. A la fecha de publicación del presente Prospecto, este derecho no se ha ejercido.

Clave de Pizarra: FPLUS 16.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFi.

Inversiones en Activos: El Fiduciario llevará a cabo las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos con los recursos obtenidos de la Emisión o de cualquier otra forma.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones de Efectivo, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los Bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

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

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban ubicarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.

Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 31 de octubre de 2016.

Fecha de la Oferta: 31 de octubre de 2016.

Fecha de Cierre de Libro: 1º de noviembre de 2016.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación: 1º de noviembre de 2016.

Fecha de Registro en BMV: 3 de noviembre de 2016.

Fecha de Liquidación: 8 de noviembre de 2016.

Recursos Netos Derivados de la Emisión: Ps. \$1,498,228,288.11 (mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho Pesos 11/100 M.N.). Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta - 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta", del presente Prospecto.

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

Depositario: S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal Aplicable: 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 de Efectivo o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

El Emisor ofrece para suscripción y pago 105,000,000 (ciento cinco millones) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales) a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Los CBFIs materia de la Oferta se liquidarán en los términos del contrato de colocación celebrado entre el Emisor y el Intermediario Colocador. El monto de la Oferta Base es de Ps. \$1,575,000,000.00 (mil quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, y de Ps. \$1,811,250,000.00 (mil ochocientos once millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación. Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado al Intermediario Colocador una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. El Intermediario Colocador podrá ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EL FIDUCIARIO EMISOR FORMAN PARTE DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL POR LO QUE SUS INTERESES PODRÍAN DIFERIR DE LOS QUE TENGAN LOS INVERSIONISTAS.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO NO TIENE ACCESO A OTROS FONDOS PARA REALIZAR LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE SE HAN APORTADO O QUE SE APORTEN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

DERIVADO DE QUE LOS BIENES INMUEBLES RELACIONADOS CON LOS ACTIVOS SE ENCUENTRAN EN DESARROLLO, EL FIDEICOMISO RECIBIRÁ FLUJOS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO HASTA EN TANTO DICHOS DESARROLLOS ESTÉN ESTABILIZADOS Y GENERANDO EL PAGO DE RENTA, LO CUAL PODRÍA OCURRIR EN UN TIEMPO CONSIDERABLE A PARTIR DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR

SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

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

LOS CBFIS NO SON INSTRUMENTOS ADECUADOS PARA CUALQUIER INVERSIONISTA. INVERTIR EN LOS CBFIS IMPLICA LA COMPRA DE INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES A LOS DE DEUDA Y CAPITAL, AMBOS HABITUALMENTE OFERTADOS EN LA BMV; LO ANTERIOR IMPLICA RIESGOS ASOCIADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN ESTE PROSPECTO. POR EJEMPLO, NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO ALGUNA AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EL RIESGO DE MERCADO A LA EXPOSICIÓN DE PÉRDIDA DERIVADA DE CAMBIOS EN TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO. EL PRINCIPAL RIESGO DE MERCADO AL QUE CONSIDERAMOS PODRÍAMOS ESTAR EXPUESTOS SON TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO DE DIVISAS. MUCHOS FACTORES, INCLUYENDO POLÍTICAS FISCALES Y MONETARIAS GUBERNAMENTALES, CONSIDERACIONES ECONÓMICAS Y POLÍTICAS TANTO LOCALES COMO INTERNACIONALES Y OTROS FACTORES FUERA DE NUESTRO CONTROL CONTRIBUYEN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO.

SIMULTÁNEAMENTE A LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, EMITIREMOS 3 (TRES) VECES EL MONTO QUE RESULTE DE SUMAR LOS CBFIS DE LA OFERTA BASE MÁS LA TOTALIDAD DE LOS CBFIS ADICIONALES, MÁS LOS CBFIS OBJETO DEL EJERCICIO TOTAL DE LA OPCIÓN DE SOBRESIGNACIÓN, ES DECIR 434,700,000 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL) CBFIS, LOS CUALES MANTENDREMOS EN TESORERÍA PARA SER UTILIZADOS CONFORME SE ESTABLECE EN EL FIDEICOMISO EN EL FUTURO. CADA VEZ QUE DICHOS CBFIS SEAN PUESTOS EN CIRCULACIÓN, IMPLICARÁ UNA DILUCIÓN PARA LOS TENEDORES QUE AL MOMENTO SEAN TITULARES DE CBFIS NO PARTICIPEN DE LA SUSCRIPCIÓN DE QUE SE TRATE O CON MOTIVO DEL PAGO DE ADQUISICIONES DE ACTIVOS CON CBFIS, LO CUAL IMPLICARÍA LA DILUCIÓN DE SUS DERECHOS.

ASIMISMO, NUESTRO COMITÉ TÉCNICO INICIAL HA AUTORIZADO LA EMISIÓN DE 79,799,154 (SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO) CBFIS PARA SER ENTREGADOS A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES INICIALES POR LA APORTACIÓN DE LOS ACTIVOS INICIALES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LO CUAL IMPLICARÁ, CADA VEZ QUE DICHOS CBFIS SEAN ENTREGADOS A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES INICIALES, UNA DILUCIÓN PARA LOS TENEDORES DE CBFIS EN DICHO MOMENTO.

NUESTRO COMITÉ TÉCNICO INICIAL HA AUTORIZADO LA EMISIÓN DE LOS CBFIS NECESARIOS PARA CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL, AL FUNDADOR RELEVANTE O A QUIEN ÉSTE DESIGNE (TAMBIÉN A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL), COMO COMPENSACIÓN POR LA CONFORMACIÓN, PLANEACIÓN Y DEFINICIÓN DE ESTRATEGIA DEL FIDEICOMISO. DICHA COMPENSACIÓN SERÁ PAGADA A PARTIR DEL 6° (SEXTO) ANIVERSARIO DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE CBFIS Y DURANTE LOS SIGUIENTES 3 (TRES) AÑOS PARA UN TOTAL DE 4 (CUATRO) ENTREGAS (I) UN NÚMERO EQUIVALENTE AL 1% (UNO POR CIENTO) DEL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN EN LA FECHA EN QUE SE CUMPLA EL SEXTO ANIVERSARIO; (II) UN MONTO EQUIVALENTE AL 2% (DOS POR CIENTO) DEL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN EN LA FECHA EN QUE SE CUMPLA EL SÉPTIMO ANIVERSARIO; (III) UN MONTO EQUIVALENTE AL 3% (TRES POR CIENTO) DEL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN EN LA FECHA EN QUE SE CUMPLA EL OCTAVO ANIVERSARIO; Y (IV) UN MONTO EQUIVALENTE AL 4% (CUATRO POR CIENTO) DEL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN EN LA FECHA EN QUE SE CUMPLA EL NOVENO ANIVERSARIO. DICHOS CBFIS SERÁN ENTREGADOS A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL AL FUNDADOR RELEVANTE O A QUIEN ÉSTE DESIGNE (TAMBIÉN A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL), EN LAS FECHAS ANTES MENCIONADAS. PARA DICHAS EMISIONES DE CBFIS LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE NO SERÁ REQUISITO EL CELEBRAR UNA ASAMBLEA DE TENEDORES YA QUE SU EMISIÓN HA SIDO AUTORIZADA POR EL COMITÉ TÉCNICO INICIAL, SIENDO FACULTAD DEL ADMINISTRADOR EL DETERMINAR EL NÚMERO DE LOS CBFIS QUE SERÁN ENTREGADOS AL FUNDADOR RELEVANTE PREVIA VALIDACIÓN DEL CÁLCULO RESPECTIVO POR PARTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA. POR LO ANTERIOR, LOS TENEDORES DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA DILUCIÓN QUE SE GENERE POR DICHAS ENTREGAS DE CBFIS SOLAMENTE PODRÁ DETERMINARSE EN EL MOMENTO EN QUE LAS MISMAS OCURRAN.

NUESTRO COMITÉ TÉCNICO INICIAL HA AUTORIZADO LA EMISIÓN DE LOS CBFIS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL PLAN DE COMPENSACIÓN POR DESEMPEÑO DE LARGO PLAZO QUE, DE TIEMPO EN TIEMPO SE DETERMINEN CONFORME AL PROCEDIMIENTO QUE SE ESTABLECE EN LA SECCIÓN "3.5.1.4 ESQUEMA DE COMPENSACIONES" DEL PRESENTE PROSPECTO. PARA DICHAS EMISIONES DE CBFIS LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE NO SERÁ REQUISITO EL CELEBRAR UNA ASAMBLEA DE TENEDORES YA QUE SU EMISIÓN HA SIDO AUTORIZADA POR EL COMITÉ TÉCNICO INICIAL, SIENDO FACULTAD DEL ADMINISTRADOR EL DETERMINAR EL NÚMERO DE LOS CBFIS QUE SERÁN EMITIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL REFERIDO PLAN DE COMPENSACIÓN POR DESEMPEÑO DE LARGO PLAZO, PREVIA VALIDACIÓN

DEL CÁLCULO RESPECTIVO POR PARTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA. POR LO ANTERIOR, LOS TENEDORES DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA DILUCIÓN QUE SE GENERE POR DICHAS ENTREGAS DE CBFIS SOLAMENTE PODRÁ DETERMINARSE EN EL MOMENTO EN QUE LAS MISMAS OCURRAN.

CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUÉL EN QUE SE REALICE LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR. PARA MAYOR INFORMACIÓN FAVOR DE CONSULTAR LA SECCIÓN "3.24 LEGISLACIÓN APLICABLE Y RÉGIMEN FISCAL", DEL PRESENTE PROSPECTO.

INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER



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

INTERMEDIARIO COLOCADOR CO-LÍDER



Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

AGENTE ESTRUCTURADOR



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

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2813-1.81-2016-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través del Intermediario Colocador y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: <http://www.bmv.com.mx>, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: <http://www.gob.mx/cnbv>

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Ciudad de México a 3 de noviembre de 2016.
153/106059/2016, de fecha 31 de octubre de 2016.

Autorización de la CNBV para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs

AVISO IMPORTANTE

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

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “predice”, o “potencial”; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- condiciones económicas, políticas y sociales globales, en México y en los estados y municipios en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- la capacidad para implementar satisfactoriamente el negocio de la Fibra y sus estrategias de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que opera la Fibra;
- la capacidad de mantener o incrementar las Rentas y las tasas de ocupación de los Activos;
- el desempeño y situación económica de los Arrendatarios;
- la capacidad de cobrar las Rentas a los Arrendatarios;
- contingencias derivadas de los Activos que adquiera la Fibra;
- la capacidad de la Fibra para llevar a cabo adquisiciones estratégicas de Activos;
- la capacidad para obtener financiamiento en términos favorables;
- la capacidad de la Fibra para expandirse a nuevos mercados en México;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Activos;
- los efectos por modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o monetarias en México.
- situación general en el mercado, la situación económica y política, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y la desorganización de los mercados crediticios globales;
- cómo serán empleados los recursos netos derivados de la Oferta;

- cambio en las tasas de interés y tipo de cambio;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que afecten los Inmuebles relacionados con los Activos;
- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones;
- los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las Fibras, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, Activos, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- la dependencia en la capacidad del Administrador para brindar la asesoría necesaria y adecuada administración a la Fibra y administrar el negocio y de llevar a cabo la implementación de la estrategia de crecimiento y mantenimiento los Inmuebles relacionados con los Activos;
- la capacidad para mantener la calidad de Fibra conforme a lo previsto en la LISR;
- modificaciones a las leyes locales y federales, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar el desarrollo de la Cartera y las operaciones de los Inmuebles relacionados con los Activos;
- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar el régimen o tratamiento fiscal del Fideicomiso o el de los Tenedores; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección “1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo”, del presente Prospecto.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso y toman en cuenta toda la información con la que se dispone actualmente. La realización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son o no pueden ser del conocimiento del Emisor. Algunos de esos eventos y factores se describen en las secciones “1. Información General - 1.2 Resumen Ejecutivo” e “1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo”, del presente Prospecto. En caso de que existan cambios en las circunstancias actuales, es posible que el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones de Fibra Plus varíen de manera considerable respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros tienen vigor únicamente a partir de la fecha en que se han efectuado o se efectúen. Asimismo, es factible que con el transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que el Fibra Plus

ni el Administrador se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.

ÍNDICE

1. Información General	15
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	15
1.2 Resumen Ejecutivo	29
1.3 Factores de Riesgo	59
1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente	107
1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro	107
1.6 Documentos de Carácter Público	107
2. La Oferta	108
2.1 Características de los CBFIs	108
2.2 Destino de los Recursos	116
2.3 Plan de Distribución	118
2.4 Gastos Relacionados con la Oferta	125
2.5 Funciones del Representante Común	126
2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta	131
3. El Fideicomiso - Fibra Plus.	133
3.1 Historia y Desarrollo de Fibra Plus	133
3.2 Descripción del Negocio	135
3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir.	135
3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos	136
3.2.3 Principales clientes	136
3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal	136
3.2.5 Recursos humanos	143
3.2.6 Información de mercado	143
3.2.6.1 Evolución de la situación económica de México	143
3.2.6.2 Entorno Socio-Demográfico	154
3.2.6.3 Entorno del Sector Manufacturas	162
3.2.6.4 Entorno del Sector Comercio	163
3.2.6.5 Entorno del Sector Servicios	164
3.2.6.6 Proyecciones de población y vivienda 2016 - 2030	165
3.2.6.7 Panorama General de la Industria Inmobiliaria	169
3.2.6.8 Perfil general de las principales plazas para el desarrollo de espacios inmobiliarios por giro	171
3.2.6.9 Principales participantes y su lugar en la estructura del mercado	179
3.2.6.10 Estimación del tamaño de los mercados por tipo de giro inmobiliarios	182

3.2.6.11	Perspectivas generales y situación de los factores inductores de demanda	189
3.2.6.12	Conclusiones Generales del Entorno Inmobiliario en México	191
3.2.6.13	Entorno del Sector de FIBRAS en México	194
3.2.7	Estructura de administración	195
3.2.8	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	197
3.2.9	Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores	197
3.2.10	Distribuciones de Efectivo y Política de Distribución	197
3.2.11	Descripción de los Activos Iniciales	199
3.2.11.1	Activos propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	200
3.2.11.2	Evolución de los Activos	239
3.2.11.3	Desempeño de los Activos	239
3.2.11.4	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	239
3.2.11.5	Informe de deudores relevantes.....	241
3.3	Criterios de Elegibilidad de los Activos.....	241
3.4	Contratos y acuerdos relevantes	242
3.4.1	Contrato de Fideicomiso	242
3.4.1.1	Fines.....	242
3.4.1.2	Fideicomitente.....	243
3.4.1.3	Fiduciario	243
3.4.1.4	Tenedores.....	246
3.4.1.5	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	246
3.4.1.6	Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso	248
3.4.1.6.1	Comité Técnico.	248
3.4.1.6.2	Comité de Auditoría.	263
3.4.1.6.3	Comité de Prácticas.	265
3.4.1.6.4	Comité de Nominaciones.	266
3.4.1.6.5	Comité de Compensaciones.....	267
3.4.1.6.6	Convenio Modificadorio y Re-expresión del Fideicomiso	268
3.4.1.6.7	Cláusulas relevantes del Fideicomiso.....	270
3.4.2	Otros contratos relevantes	318
3.5	Administrador	322
3.5.1	Fibra Plus Management, S.C.	322

3.5.1.1 Sobre el Administrador interno.....	322
3.5.1.2 Obligaciones y responsabilidades del Administrador	322
3.5.1.3 Contenido y periodicidad de sus informes.....	327
3.5.1.4 Esquema de compensaciones.....	327
3.5.1.5 Vigencia.....	333
3.5.1.6 Causales de remoción del Administrador	333
3.5.1.7 Procedimiento de sustitución del Administrador	335
3.5.1.8 Directivos del Administrador	336
3.5.2 Presupuesto _____	339
3.5.3 Contrato de Desarrollo _____	340
3.5.4 Contrato de Gestión _____	345
3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso _____	352
3.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés. _____	353
3.8 Auditores Externos _____	354
3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores _____	354
3.10 Mercado de capitales _____	354
3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores _____	354
3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores _____	363
3.10.3 Formador de mercado _____	363
3.11 Capitalización _____	363
4. EL ADMINISTRADOR _____	364
4.1 Historia y desarrollo del Administrador	364
4.2 Descripción del Negocio.....	364
4.2.1 Principales Características de Fibra Plus _____	364
4.2.2 Propuesta de Valor. _____	365
4.2.3 Visión, Misión y Estrategia _____	365
4.2.3.1 La Visión de Negocio. _____	365
4.2.3.2 La Misión de Negocio. _____	365
4.2.3.3 Estrategia de Posicionamiento de Fibra Plus _____	366
4.2.4 Modelo de Negocio. _____	370
4.2.4.1 Modelo de Inversiones.....	371
4.2.4.2 Modelo de Comercialización.	372
4.2.4.3 Modelo de Ejecución: Integración Vertical	372

4.2.4.4. Secuencia y Control de los Procesos Críticos de Nuestro Modelo de Negocios. .	373
4.2.4.5. Estrategia de Crecimiento.	376
4.2.5 Cartera. _____	378
4.2.5.1 La Cartera Inicial	378
4.2.6 Estructura de la Fibra. _____	379
4.2.7 Mecanismo de Compensaciones. _____	379
4.2.7.1 Marco de Referencia.....	379
4.2.7.2. Compensación a los ejecutivos del Administrador	381
4.2.7.3. Compensación al Fundador Relevante de la Fibra	381
4.2.8. Política de Endeudamiento de la Fibra _____	381
4.2.9 Política de capitalización de la Fibra. _____	382
4.2.10 Política para cumplir con la Legislación Aplicable. _____	382
4.3 Administrador	382
5. Información Financiera del Fideicomiso _____	383
5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso.....	383
5.2 Informe de créditos relevantes.	383
5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	383
5.3.1 Situación financiera, liquidez y recursos de capital. _____	385
5.4 Control interno.....	389
5.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	389
6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR _____	391
6.1 Información financiera seleccionada.	391
6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	391
7. Personas Responsables _____	392
8. Anexos _____	400
8.1 Estados financieros.....	400
8.1.1 Estado de Posición Financiera al 30 de septiembre de 2016 del Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria	400
8.1.2 Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado al 30 de septiembre de 2016.....	400
8.2 Opinión legal.....	400
8.3 Título que ampara la emisión.	400
8.4 Contrato de Fideicomiso.....	400
8.5 Convenio modificadorio y Re-expresión del Fideicomiso.....	400
8.6 Oficio SAT.	400

8.7 Resumen de Avalúos.	400
8.8 Opinión en materia ambiental.....	400

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

1. Información General

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Cuando se utilicen en el presente Prospecto con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
ABR	Significa área bruta rentable. En el entendido que, todas las referencias a ABR respecto de la Cartera Inicial son estimaciones basadas en los proyectos de desarrollo.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Iniciales	Significa los Activos que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el <u>Anexo "A"</u> del Fideicomiso.
Administrador	Significa Fibra Plus Management, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor Contable y Fiscal	Significa el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de

contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o el Banco de México.
Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa la cartera total de Activos que se incorporen, de tiempo en tiempo, al Patrimonio del Fideicomiso, en la que se incluye la Cartera Inicial.
Cartera Inicial	Significa los 9 Activos a ser adquiridos con los recursos de la Emisión, consistente en 5 predios destinados al desarrollo comercial y 4 destinados al desarrollo de oficinas.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, en otros mercados internacionales.
CBFIs Adicionales	Significa los CBFIs adicionales a los que se refiere el “Plan de Distribución” del presente Prospecto.
CFF	Significa el Código Fiscal de la Federación.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19

de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.

Circular 1/2005	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, en el entendido de que si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Compensaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.5.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico Inicial	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término, según corresponda, en el Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Gestión y el Contrato de Desarrollo. Para una descripción detallada de este término por contrato, favor de ver la sección “3.5 Administrador”, del presente Prospecto.

Contrato de Arrendamiento	Significa los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que integren, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Administración y Asesoría	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento.
Contrato de Colocación	Significa el contrato de colocación, a ser celebrado por el Fiduciario y el Intermediario Colocador o cualesquiera otros intermediarios o instituciones financieras respecto de Colocaciones de CBFIs.
Contrato de Desarrollo	Significa el contrato que el Administrador deberá celebrar con el Desarrollador, en los términos que el Comité Técnico determine, a través del cual el Desarrollador prestará al Administrador los servicios relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fideicomiso.
Contrato de Gestión	Significa el contrato que el Administrador deberá celebrar con el Gestor de Negocios, en los términos que el Comité Técnico determine, a través del cual el Gestor de Negocios prestará al Administrador diversos servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
Convenio de Aportación y Adhesión	Significa cada uno de los convenios por el cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, aportarán, venderán o cederán Activos al Patrimonio del Fideicomiso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
Cuentas	Significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora,

	Cuenta de Distribuciones, Cuenta Operativa para Gastos de Desarrollo y Cuentas Adicionales.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiriera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que podrían tener los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. El Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda para autorizar la operación con el Fideicomitente Adherente en términos del Fideicomiso, deberá especificar si dicho fideicomitente gozará o no del Derecho de Reversión y dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre.
Derechos de Suscripción Preferente	Significa, respecto de aquellas Emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generaran un aumento del capital.
Desarrollador	Significa Némesis Proyectos, S.A. de C.V., o la Persona con quien se celebre el Contrato de Desarrollo en términos del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xv., sub inciso (a) del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.

Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución distinto al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores y se estará conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
Ejecutivos	Significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
Fibras	Significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Fideicomisarios	Significa (i) los Tenedores, (ii) el Fundador Relevante, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, y (iii) los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Fideicomiso, Emisor, Fibra Plus o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, identificado bajo el número F/1110, de fecha 13 de julio de 2016, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso de Control	Significa el fideicomiso que sea constituido por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales en la institución de crédito que instruya el Fundador Relevante y que será controlado por el Fundador Relevante. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportarán al patrimonio de dicho fideicomiso, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.

Fideicomitentes	Significa conjuntamente el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al Fideicomiso deberá necesariamente, en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y recepción de los Activos a transmitirse al Patrimonio del Fideicomiso, entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como “ <i>Know Your Customer</i> ”), en términos de los dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124 (ciento veinticuatro) de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, así como conforme a las políticas del Fiduciario, y bajo ninguna circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del mismo.
Fideicomitentes Adherentes Iniciales	Significa los fideicomitentes que aportarán los Activos Iniciales conforme se establece en el Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o la institución de crédito residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Fundador Relevante	Significa Gustavo Felipe Tomé Velázquez, en la medida en que detente el control del Fideicomiso de Control.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes

	colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión.
Gastos de Mantenimiento de la Emisión	Significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión.
Gastos de Operación	Significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
Gestor de Negocios	Significa Némesis Gestión, S.A. de C.V., en su carácter de prestador de servicios bajo el Contrato de Gestión o la persona que, en su caso, lo sustituya.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
Intermediario Colocador	Significan el intermediario colocador que el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, contrate para que lleven a cabo las Colocaciones.
Inversiones en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversión Mínima del Patrimonio	Significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un

plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la LISR y la Regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.

Inversiones Permitidas	Significa las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difiera en los términos de la fracción XI del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Némesis Capital	Significa Némesis Capital, S.A. de C.V. así como sus subsidiarias, afiliadas, empresas y entidades relacionadas.
Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. Este concepto se integra de la denominada Oferta Base más los montos que resultaran, en su caso, de ejercer la Opción de Sobreasignación y/o, en su caso, la Opción de Oferta Adicional mediante la cual se emitirían los CBFIs Adicionales.
Oferta Base	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “2.3 Plan de Distribución”, del presente Prospecto.
Oferta Pública de Adquisición Forzosa	Significa una operación por la que una o varias personas físicas o morales hacen un ofrecimiento no solicitado a los Tenedores de compra de sus CBFIs, a cambio de un precio, se presenta por el 100% de los CBFIs del emisor con el objeto de cambiar el control y/o deslistar la emisora.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-08-03-2016-579, de fecha 25 de octubre de 2016, emitido por el Servicio de Administración Tributaria, a través de la Administración de Normatividad Internacional “2”, mediante el cual se confirma, entre otros, que (i) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 187 de la LISR y demás disposiciones aplicables; (ii) y el Fiduciario no pagará el IVA por la enajenación de CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso. Una copia de dicho documento se agrega al presente Prospecto como Anexo.
Opción de Oferta Adicional	Se refiere a la colocación de los CBFIs Adicionales cuando a criterio del Emisor y del Intermediario Colocador existiere una sobre-demanda tal que la colocación de dichos CBFIs convenga a los intereses de los Tenedores.
Opción de Sobreasignación	Significa la opción que el Emisor ha otorgado al Intermediario Colocador para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. El Intermediario Colocador podrá ejercer la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo	Significa al plan de compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos que será determinado conforme al procedimiento establecido en el Anexo "D" del Fideicomiso, por virtud del cual se deberán emitir y entregar CBFIs para el cumplimiento del mismo.
Precio de Colocación	Significa Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100, M.N.) por cada CBFI.
PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Prospecto	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs (en el caso que Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en futuras Emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se

obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o tenedores vendedores correspondientes.

Reembolso de Capital	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
Reporte Anual del Auditor	Significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.
Reporte Mensual del Fiduciario	Significa el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior que el Fiduciario deberá entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, en términos de la Cláusula Décima Sexta, inciso (j) del Fideicomiso.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicios de Administración,	Significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el

Asesoría, Operación y Mantenimiento	Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración y Asesoría.
Shadow Anchor	Significa una tienda ancla que genera un alto tráfico de personas y atrae a otros arrendatarios al centro comercial en el que está localizado. Este tipo de anclas están contiguas al centro comercial pero no son parte del mismo.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el título que documenta los CBFIs objeto de la Emisión, cuyo formato se adjunta al presente Prospecto como Anexo.
Total de CBFIs Ofertados:	Significa la totalidad de los CBFIs ofertados y colocados en la Fecha de Emisión, cuyo monto será igual al resultado de sumar los CBFIs colocados como parte de la Oferta Base más, en su caso, los CBFIs Adicionales.
Transacciones de Formación	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la Cartera Inicial en el Patrimonio del Fideicomiso.
Utilidad Fiscal	Significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.
Valor	Significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

1.2 Resumen Ejecutivo

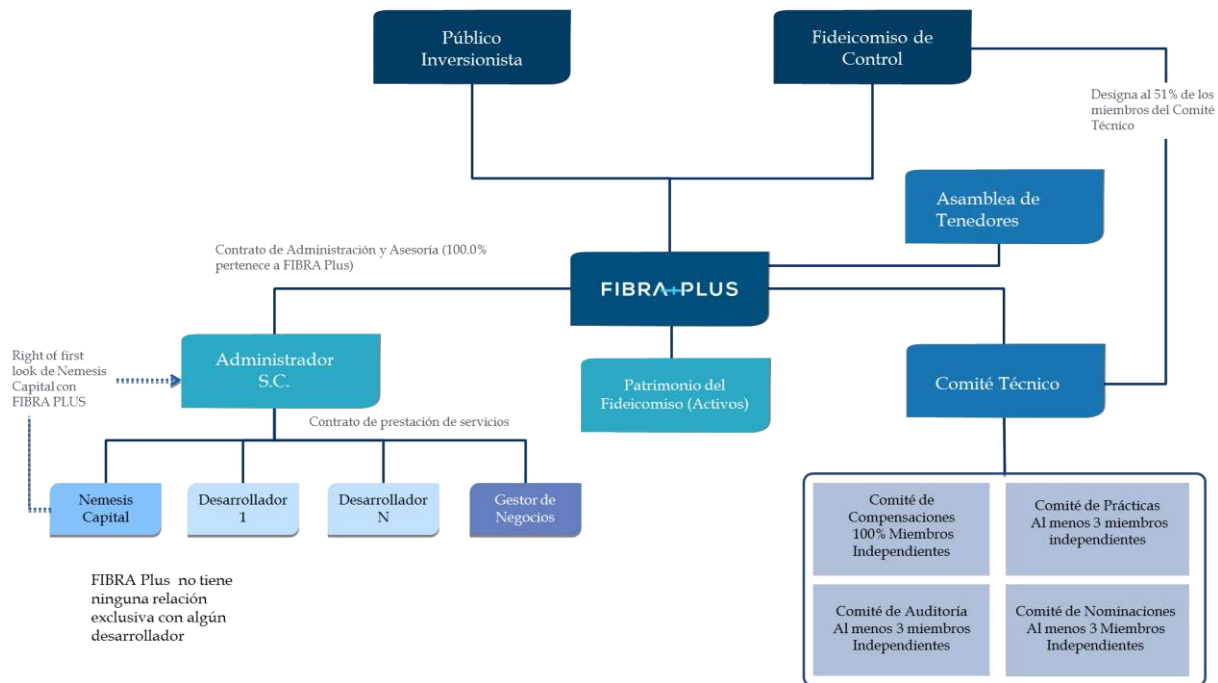
La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver sección “1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo”, del presente Prospecto) y los Estados de Propósito Especial que se adjuntan a este Prospecto. Las referencias que se hacen en este Prospecto a “Fibra”, “Fideicomiso”, “Fibra Plus” y “Emisor” se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” son a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/1110. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, ver la sección “1. Información General – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones”, del presente Prospecto.

A menos que se indique de otra forma, la información contenida en este Prospecto supone que la Opción de Sobreasignación otorgada al Intermediario Colocador no se ha ejercido, que no se han emitido los CBFIs Adicionales, que la aportación de los Activos Iniciales descritos en este Prospecto se ha llevado a cabo y que 105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs se han vendido en la Oferta Base; considerando en ambos casos un precio de Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100, M.N.) por cada CBFI.

Estructura de la Operación

A continuación se incluye un diagrama que muestran la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa:

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Constitución de la Fibra

El Fideicomiso se constituyó el 13 de julio de 2016. Se tiene la intención de que a Fibra Plus le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2016. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento preferentemente serán celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán determinadas conforme a un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal”, de este Prospecto.

Las principales características de Fibra Plus son:

- a. Enfocada preponderantemente al desarrollo de inmuebles para su futuro arrendamiento, obteniendo así la mayor plusvalía a partir de la compra del terreno y hasta su futura ocupación;
- b. Verticalmente integrada a lo largo de la cadena de valor;

- c. Diseñada para operar la Cartera y llevar a cabo las inversiones a través del Administrador. Consideramos que dicho formato de administración “internalizado” se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores;
- d. Cuenta con un gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas en la industria;
- e. Cuenta con una Cartera Inicial de 9 proyectos, en los segmentos comercial y de oficinas; y
- f. Se apoya en una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Némesis Capital, lo cual ofrece acceso a oportunidades y capacidad de ejecución probadas.

La propuesta de valor de Fibra Plus descansa sobre las siguientes consideraciones:

- a. Verticalmente integrado dentro de la cadena de valor;
- b. Enfocado a oportunidades para la generación de altos rendimientos;
- c. Red de relaciones de negocios en las instancias de originación, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento;
- d. Estructura de capital enfocada a la optimización de recursos y tiempos para la alta generación de valor;
- e. Diversificación en tipos de activos y regiones; y
- f. Capacidad y experiencia para reconvertir Activos para maximizar su valor.

Para más información sobre la Visión y Misión del Negocio de Fibra Plus, ver secciones “4.2.3.1 La Visión del Negocio y 4.2.3.2 La Misión del Negocio”, del presente Prospecto.

Fibra Plus fue diseñada para crecer aceleradamente a través de los siguientes ejes estratégicos:

Eje Estratégico 1. Énfasis en el Desarrollo y Operación de Inmuebles en segmentos de rápido crecimiento y necesidades insatisfechas.

Los Activos en nuestra Cartera Inicial están proyectados para responder a las necesidades de nuestros Arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros Inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros Inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que, como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestra Cartera conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo. Nuestra Cartera Inicial cuenta con proyectos diversificados que tienen como objetivo distintos mercados .

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los Inmuebles. Nuestro objetivo es democratizar el ingreso referente al desarrollo por medio de propiedades nuevas, en algunos casos centros comerciales únicos en la localidad y en otros tanto oficinas como centros comerciales de calidad premier, que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores. Mientras continuemos con el desarrollo de propiedades dentro de nuestra Cartera Adicional Adquirible, continuemos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuemos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestra Cartera nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestra Cartera y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles potenciales de retorno en nuestras inversiones.



Eje Estratégico 2. Enfocados en el segmento de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos.

Nuestra Cartera Inicial consiste de centros comerciales y oficinas en algunos casos icónicas de calidad premier ubicadas en zonas que consideramos destacadas y estratégicas de grandes ciudades de México, y en otros casos en centros comerciales creados para ser el centro de reunión de la comunidad. Todos los desarrollos están planeados con la finalidad de ser construidos con altos estándares de calidad y tener arrendatarios institucionales con un alto volumen de visitantes. Pretendemos desarrollar Inmuebles con características de diseños arquitectónicos atemporales y funcionales. Para lograrlo, dependeremos de experiencia de nuestro equipo directivo de administración así como de nuestra relación con nuestro Desarrollador y con asesores especialistas para permitirnos invertir en proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial, así como también supervisar la comercialización y operación de los Inmuebles una vez que estén terminados.

Eje Estratégico 3. Aprovechar el posicionamiento que tenemos en la Ciudad de México.

Nuestros desarrollos están planeados para ser construidos en áreas y ciudades con un alto crecimiento demográfico y económico de alta plusvalía que necesitan una incipiente infraestructura para satisfacer nuevas necesidades de consumo. Pretendemos que la mayoría de los Inmuebles icónicos de la Cartera estarán ubicados en zonas urbanas de calidad premier con acceso a todos los servicios. Pretendemos que los proyectos de la Ciudad de México representen un cambio de concepto comercial para la zona donde están ubicados.

Eje Estratégico 4. Apoyarnos y crecer la amplia red de relaciones de negocios de nuestro equipo de dirección.

Planeamos enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos buscando oportunidades de nuevos desarrollos y un crecimiento mutuo. Nuestros Arrendatarios incluyen compañías nacionales reconocidas, y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en cada uno de sus sectores. Creemos que Arrendatarios reconocidos nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables, lo que aporta flexibilidad financiera a la Fibra. Pretendemos mantener la relación cercana con los Arrendatarios como una de nuestras principales prioridades.

Las líneas de comunicación con nuestros Arrendatarios nos permiten responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros Arrendatarios también nos permitirá obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscaremos medir los deseos de nuestros Arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque de relaciones con los Arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los Arrendatarios actuales, sino también atraer nuevos arrendatarios y reemplazar Arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente.

Eje Estratégico 5. Maximizar nuestras economías de escala a través de nuestro Administrador interno.

Fibra Plus es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de la sociedad civil constituida como Administrador. Los órganos de gobierno de Fibra Plus autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Administrador, además de involucrarse directamente en la operación, obteniendo de ellos la percepción exacta de las cosas y la capacidad de buscar ahorros y eficiencias significativas. Una administración internalizada se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

A diferencia de Fibra Plus, algunas Fibras tienen complejas estructuras de remuneración tanto a sus operadores como a sus asesores y administradores. Esto podría haber conducido a situaciones donde los incentivos del administrador y del inversionista estén mal alineados. En la industria a nivel internacional cuando esto ocurre se dice que la Fibra es manejada externamente.

Eje Estratégico 6. Experiencia en desarrollo y consecución de negocios inmobiliarios.

Fibra Plus formará una cadena de valor, completa, desde la prospección y selección de la tierra hasta la posible venta u operación del Activo. Generando así lo que estimamos y creemos que sean los mayores retornos del mercado, capturando la plusvalía en cada hito, compra, construcción, comercialización, operación, financiamiento, y posible venta del Activo.

El éxito de Fibra Plus dependerá de su capacidad de perpetuar su modelo de negocio, esto implica tener la capacidad de encontrar oportunidades de desarrollo con calidad equiparable a la de la cartera inicial. Para ello se requiere del conocimiento a fondo de la situación del mercado de bienes raíces en el país. Los miembros del grupo de dirección y su relación con Némesis Capital serán un elemento clave para encontrar y atraer estas oportunidades. A lo largo de su historia tanto nuestro grupo de dirección como Némesis Capital se ha caracterizado por lograr un alto crecimiento a través de la adquisición de propiedades y proyectos a otros desarrolladores. Esto ha generado una gran experiencia para captar oportunidades. Algunos ejemplos son la adquisición de proyectos de GICSA, SARE e ICA. Creemos que esta experiencia jugará un papel importante en la estrategia de Fibra Plus.

La estrategia de la compañía se genera en el grupo de dirección, el fundador relevante y némesis quienes proponen al comité técnico, el cual tiene la participación de inversionistas y consejeros independientes. Los directivos del Administrador cuentan con alta experiencia en desarrollo y operación de Inmuebles. Son Expertos en la evaluación de activos objeto de compra. Cuentan con una amplia red de Relaciones en el sector inmobiliario para búsqueda de oportunidades.

Fibra Plus tiene contemplado ser un vehículo de acceso para los inversionistas al desarrollo, pues antes esto solo estaba disponible para los grandes capitales.

Para más información sobre nuestro Plan de Negocios ver sección “4.2 Descripción del Negocio”, del presente Prospecto.

Historia de Némesis Capital

Némesis Capital es una empresa dedicada al desarrollo inmobiliario con productos comerciales, industriales y de vivienda con alto valor agregado. Cuenta con un equipo directivo y consejos de apoyo con más de 100 años de experiencia en el sector.

Los desarrollos inmobiliarios que ha desarrollado y continua desarrollando Némesis Capital tienen un valor de venta de aproximadamente Ps. \$26,000 millones y aproximadamente 1.2 millones de m² de construcción.

A lo largo de esta trayectoria, Némesis Capital ha desarrollado y continúa desarrollando proyectos, entre los más representativos son los siguientes:

- Comerciales - 12 proyectos con 190,000 m² de superficie bruta rentable (“SBR”).
- Oficinas - 3 proyectos con 70,000 m² de SBR.

- Industriales - 2 proyectos con 118,000 m² de SBR.
- Residenciales - 24 proyectos con 800,000 m² en más de 4,500 unidades.
- Usos mixtos - 4 desarrollos.

Gustavo Tomé Velázquez, quien es el Fundador Relevante, se ha concentrado en el crecimiento de Némesis Capital a través de la adquisición de propiedades con oportunidad de generar valor agregado y plusvalía.

Némesis Capital ha desarrollado sus proyectos residenciales bajo dos marcas: Elite Residences, productos Premium enfocados en clase AAA+, AA y B, y Capitolio, productos enfocados en clase media y media alta B/C. Bajo estas marcas Némesis Capital tiene presencia en la Ciudad de México, Jalisco, Quintana Roo, Guerrero, Querétaro, Guanajuato, Sinaloa y Tabasco.

A su vez, Némesis Capital cuenta con diversos proyectos de arrendamiento, que engloba oficinas, comerciales e industriales, donde cuenta con presencia en la Ciudad de México, Jalisco, Guerrero, Michoacán, Guanajuato, Querétaro, Tamaulipas, Tabasco y Guanajuato.

El éxito de Fibra Plus dependerá de su capacidad de perpetuar su modelo de negocio, esto implica tener la capacidad de encontrar oportunidades de desarrollo con calidad equiparable a la de la Cartera Inicial. Para ello se requiere del conocimiento a fondo de la situación del mercado de bienes raíces en el país. Los miembros del grupo de dirección y su relación con Némesis Capital serán un elemento clave para encontrar y atraer estas oportunidades. A lo largo de su historia tanto nuestro grupo de dirección como Némesis Capital se ha caracterizado por lograr un alto crecimiento a través de la adquisición de propiedades y proyectos a otros desarrolladores. Esto ha generado una gran experiencia para captar oportunidades. Algunos ejemplos son la adquisición de proyectos de GICSA, SARE e ICA.

Fibra Plus. Cartera Inicial.

Nuestra Cartera Inicial se integra por un conjunto de Activos (proyectos inmobiliarios) que adquiriremos y desarrollaremos con los recursos de la Oferta Pública inicial descritos en el presente Prospecto.

La Fibra ha celebrado Convenios de Aportación y Adhesión a través de los cuales se establece que una vez cumplidas las condiciones establecidas en los mismos, adquiriremos los Activos Iniciales que formarán parte de la Cartera Inicial. Dichas condiciones suspensivas consisten básicamente en que se lleve a cabo la Oferta Pública inicial y otras condiciones suspensivas en términos de los propios convenios.

Esperamos llevar a cabo la formalización de las adquisiciones de los Activos Iniciales a más tardar dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábilés siguientes a que los Recursos Derivados de la Emisión sean depositados en las Cuentas, salvo por las propiedades en Salina Cruz, Capitolio Satélite, Ciudad del Carmen y Villahermosa cuya adquisición está sujeta, además de la condición suspensiva consistente en que se lleve a cabo la Oferta Pública inicial, a que sea aprobada por

nuestro Comité Técnico, requiriendo el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes con posterioridad a dicha Oferta Pública inicial.

Características generales de la Cartera Inicial:

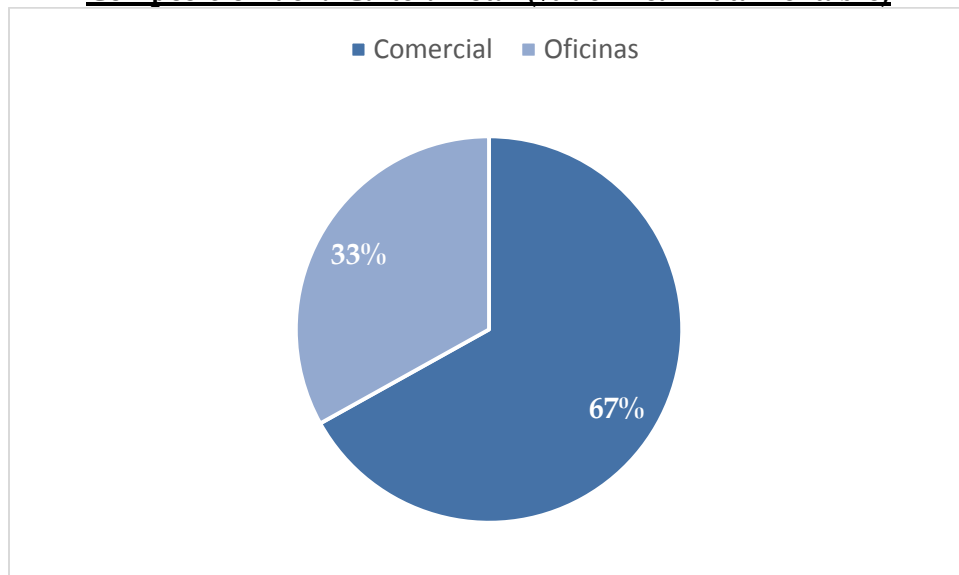
- a. Es una cartera diversificada compuesta por 9 Activos que incluirán en su mayoría derechos fideicomisarios relacionados con propiedades destinadas al comercio, oficinas y usos mixtos.
- b. El ABR total, una vez finalizada la construcción de los desarrollos, será de aproximadamente 102,642 metros cuadrados. Esperamos esto ocurra en el segundo semestre de 2019.
- c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera Inicial están ubicadas en 7 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y sur del territorio nacional.
- d. El componente comercial de nuestra Cartera Inicial se integra por Activos relacionados con 5 (cinco) predios, que tendrán, una vez finalizada la construcción de los desarrollos respectivos, un total de aproximadamente 68,886 metros cuadrados de ABR.
- e. Los Arrendatarios en el componente comercial de nuestra Cartera Inicial abarcarán un amplio rango de giros destacando, por su relevancia alrededor de 9 tiendas ancla de marcas nacionales, 14 sub anclas, 242 locales destinados a servicios bancarios, entretenimiento, telefonía y restaurantes de cadena.
- f. El componente de oficinas de nuestra Cartera Inicial se integra de 4 propiedades, que tendrá, una vez finalizada la construcción de los desarrollos respectivos, un total de aproximadamente 33,956 metros cuadrados de ABR.

A continuación se incluye una gráfica en la que se muestra la distribución geográfica de los Activos Iniciales que integrarán nuestra Cartera Inicial:

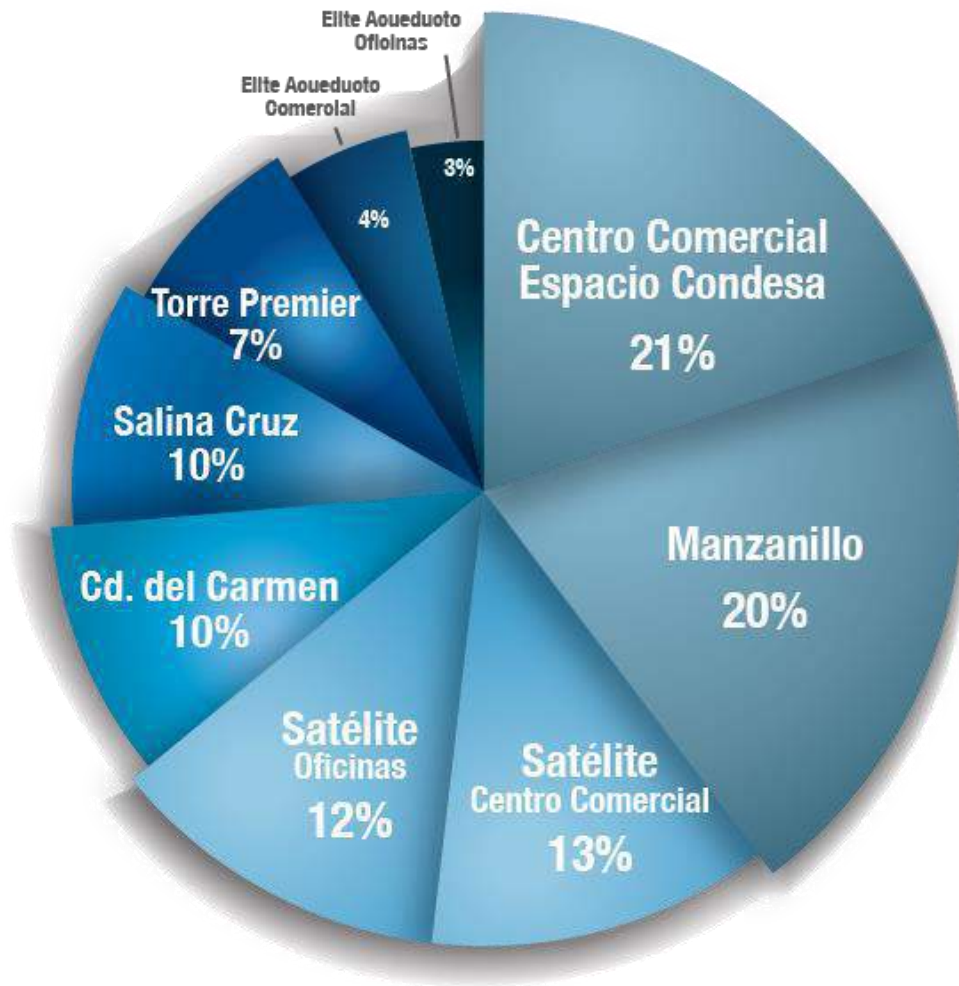
Presencia Geográfica



Composición de la Cartera Total (% de Área Bruta Rentable)



Composición de la Cartera por Activo (% de Área Bruta Rentable)



Segmentos de la Cartera Inicial

A continuación se incluye una tabla que resume información por segmento de nuestra Cartera Inicial:

Activos Cartera Inicial	Municipio/ Delegación, Estado	Año tentativo de Inicio de Operación	ABR proyectado (m ²)	Inversión requerida probable (Hard Cost+Soft Cost), sin IVA.
<i>Cartera Comercial</i>				
1. Espacio Condesa	Col. Hipódromo Condesa, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México.	2019 (+/- 6 meses)	21,105 m ²	Ps. \$881,311,144.40
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	Col. Aviación, Salina Cruz, Oaxaca	2017 (+ 6 meses)	10,079.66 m ²	Ps. \$137,497,761.00
3. Manzanillo	Manzanillo, Colima	2018 (+/- 6 meses)	20,829 m ²	Ps. \$261,091,860.00
4. Centro Comercial Elite Acueducto	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco	2018 (+/- 6 meses)	3,596 m ²	Ps. \$88,848,398.55
5. Centro Comercial Capitolio Satélite	Tlalnepantla, Estado de México	2018 (+/- 6 meses)	13,077 m ²	Ps. \$300,727,954.22
Sub Total Comercial			68,686.00 m²	Ps. \$1,669,477,118.17
<i>Cartera Oficinas</i>				
6. Oficinas Capitolio Satélite	Tlalnepantla, Estado de México	2018 (+/- 6 meses)	12,600 m ²	Ps. \$335,539,530.26
7. Ciudad del Carmen	Ciudad del Carmen Campeche	2017 (+/- 6 meses)	10,592.2 m ²	Ps. \$275,915,610.50
8. Torre Premier Villahermosa	Villahermosa, Tabasco	2017 (+/- 6 meses)	7,189.12 m ²	Ps. \$149,501,233.10
9. Elite Acueducto	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco	2018 (+/- 6 meses)	3,574.8 m ²	Ps. \$115,173,942.00
Subtotal Oficinas			33,956.12 m²	Ps. \$876,130,315.86
Total Cartera			102,642.00 m²	Ps. \$2,545,607,434.03

Segmento 1. Propiedades Comerciales

El componente comercial de nuestra Cartera Inicial cuenta con 5 (cinco) proyectos inmobiliarios que en nuestra opinión, una vez finalizada su construcción, serán representativos del tipo de mercado en donde vemos una oportunidad para capturar el valor que resulta de la fragmentación del inventario de bienes raíces de México.

Se trata de centros comerciales que estarán ubicados en zonas urbanas con alta densidad y alta actividad económica, tanto en zonas metropolitanas grandes como de tamaño medio con un significativo potencial de crecimiento. Dichos centros comerciales ofrecen a los visitantes una amplia gama de servicios incluyendo tiendas minoristas, centros de servicios bancarios, centros de atención para usuarios de telefonía celular, servicios de alimentación y servicios de entretenimiento, entre otros.

Consideramos que el perfil que nos ofrece nuestra Cartera Inicial es replicable. Asimismo, el hecho de contar con un concepto de desarrollos flexible que está abierto a múltiples formatos nos permitirá aprovechar las oportunidades cuando se presenten sin las restricciones que implican otros modelos de negocio más rígidos.

Segmento 2. Oficinas

Nuestra Cartera Inicial incluye 4 (cuatro) propiedades para uso de oficinas las cuales, en nuestra opinión, son representativas del tipo de mercado donde vemos una oportunidad de desarrollo. Las propiedades pertenecientes a nuestra cartera de oficinas están ubicadas en los corredores de negocios más prominentes de sus respectivas ciudades en términos de demanda por espacio, nivel de rentas y plusvalía de la propiedad; zonas con excelente conectividad y acceso a todos los servicios. Los Inmuebles pertenecientes a este rubro cuentan con diseños arquitectónicos únicos producto de proyectos de desarrollo innovadores.

Nuestros proyectos de este sector están pensados para satisfacer las necesidades corporativas de cada ciudad, están entendidos para satisfacer la demanda de distintas compañías pertenecientes a distintas industrias; desde empresas dedicadas a la exploración y explotación de hidrocarburos hasta empresas dedicadas al sector de tecnología de la información.

El valor comercial de la tierra estará basado en el avalúo realizado por Coldwell Banker.

Para información más detallada de la Cartera Inicial por segmento y para cada uno de los Activos Iniciales, ver sección "3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales", del presente Prospecto.

Fibra Plus tiene pleno control sobre el presupuesto, compensación al personal y políticas de operación del Administrador.

La relación entre nosotros y el Administrador se regirá por las decisiones de los órganos de gobierno de la propia Fibra.

- a. Los presupuestos del Administrador deberán ser aprobados por el Comité Técnico y por el Comité de Prácticas.
- b. El nombramiento de los Ejecutivos del Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico.
- c. La compensación de los Ejecutivos del Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico, quien habrá de escuchar previamente las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Para mayor información sobre el esquema de compensaciones a los Ejecutivos, ver la sección “3.5.1.4 Esquema de compensaciones”, del presente Prospecto.

El Administrador tiene un equipo de dirección experimentado y competente:

Los principales directivos de nuestro Administrador tienen conjuntamente más de 70 años de experiencia en el desarrollo y la operación de propiedades como las que serán materia de inversión de Fibra Plus.

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo inicial del Administrador:

Nombre	Puesto
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Presidente
Rodrigo González Zerbi	Director General
Carlos Gómez Espinosa	Director de Administración y Finanzas
Nidia Portugal Vela Martínez	Gerencia legal
Elena García Ramos Reyes	Relación con Inversionistas

Para mayor información sobre el perfil biográfico de estos directivos, ver la sección “3.5.1.8 Directivos del Administrador”, del presente Prospecto.

Fibra Plus tiene una estructura de gobierno corporativo con una adecuada participación de Miembros Independientes.

- a. Comité Técnico:
 - Hasta 21 Miembros.
 - Al menos 25% serán Miembros Independientes.
- b. Comité de Nominaciones:
 - Integrado por al menos 3 (tres) Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

- Responsable de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.
- c. Comité de Prácticas:
- Integrado exclusivamente por al menos 3 (tres) Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
 - Responsable de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las mejores prácticas de la industria de bienes raíces.
- d. Comité de Auditoría:
- Integrado exclusivamente por al menos 3 (tres) Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
 - Revisión y aprobación de información operativa y financiera de la Fibra.
 - Encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.
- e. Comité de Compensación:
- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
 - Produce recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de Ejecutivos. Dichas recomendaciones se someten al Comité Técnico.

Para mayor información sobre los Órganos de Gobierno Corporativo, ver la sección “3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso” y “3.2.7 Estructura de administración”, del presente Prospecto.

Fibra Plus tiene un esquema de compensación al Fundador Relevante y a Ejecutivos y funcionarios que permite la alineación de incentivos de la Fibra, el Fundador Relevante y del Administrador con los de los Tenedores.

El esquema de compensaciones de la Fibra está alineado con el de los Tenedores y se resume de la siguiente forma:

Los Tenedores recibirán retornos de acuerdo al pago de Distribuciones, de acuerdo con los lineamientos que establezca el Comité Técnico una vez que se hubieran generado y capitalizado las plusvalías esperadas.

Nuestro esquema de compensaciones está pensado para que el Tenedor obtenga un rendimiento objetivo. Una vez obtenido dicho rendimiento el excedente se repartirá de manera incremental con respecto al retorno entre el Tenedor, el Fundador Relevante y los Ejecutivos.

Se tiene pensado que una parte considerable de la remuneración a los Ejecutivos sea otorgada en CBFIs para de esta manera alinear los incentivos a largo plazo y comprometerlos a tener altos rendimientos, tomando en cuenta el conjunto de los desarrollos de la Cartera Inicial.

Creemos que nuestro esquema de compensaciones incentivadas está diseñado de tal forma que se maximizará la inversión de la Oferta Pública obteniendo los resultados óptimos en el corto, mediano y largo plazo. Esperamos que alineando los incentivos se lograrán las metas propuestas en temas de construcción, operación, y captura de nuevas oportunidades.

Compensación a los Ejecutivos del Administrador

- Compensación diferida tomando en cuenta la tasa interna de retorno obtenida en cada proyecto.
- Dependiendo del desempeño de los proyectos en que esté involucrada la Fibra, la compensación será pagadera en CBFIs (por lo menos el 60% del monto) y una parte podrá ser pagada en efectivo (hasta el 40% del monto).

Compensación al Fundador Relevante de la Fibra

Compensación pagadera en CBFIs entre el año 6 y 9, previamente definida como un porcentaje del valor de la Fibra (CBFIs en circulación que serán entregados al Fundador Relevante, a través del Fideicomiso de Control, de la siguiente manera: año seis el 1%, año siete el 2%, año ocho el 3% y año nueve el 4%).

Compensación al Desarrollador de la Fibra

De conformidad con el Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra, más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: Todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías.

Compensación al Gestor de Negocios de la Fibra

De conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor de Negocios tendrá el derecho a recibir como contraprestación de sus servicios, una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado correspondiente. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios mensualmente de manera proporcional a los resultados del mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por Rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo contrato de arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en el caso de venta cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el contrato de arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente cuando, en caso que así se establezca en el respectivo contrato, deban pagarla los arrendatarios. En el caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En el caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado.

Fibra Plus tiene una estructura de capital sencilla y procurará operar con prudentes niveles de endeudamiento:

- a. Fibra Plus iniciará sus operaciones sin deuda.
- b. Fibra Plus podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones. En todo caso buscará que dichos niveles de endeudamiento cumplan holgadamente con lo establecido en las disposiciones legales aplicables y el Fideicomiso.
- c. Fibra Plus buscará invertir sus recursos en proyectos inmobiliarios que generen flujos estables una vez estabilizados.
- d. Fibra Plus pretende acudir al mercado de capitales para captar recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de desarrollo de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Para más información sobre nuestras políticas de negocio ver sección “4.2 Descripción del Negocio”, del presente Prospecto.

Para más información sobre la Política de Endeudamiento ver sección “4.2.8 Política de Endeudamiento de la Fibra”, del presente Prospecto.

Fibra Plus tiene como elemento central del modelo de negocios la integración vertical de la cadena de generación de valor, desde la identificación de la oportunidad hasta la estabilización y eventual captura de plusvalía de los Activos.

- a. Fibra Plus tiene un modelo de negocios basado en el desarrollo y adquisición de Activos que generen retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo, la apreciación de sus Activos y la captura de las plusvalías.
- b. Para alcanzar los objetivos, la Fibra se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles. El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por diversos Activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico, esperamos completar estos desarrollos e iniciar operaciones en el menor lapso posible de tiempo, teniendo planeadas las primeras aperturas para el tercer trimestre del 2017.
- c. Sin perjuicio de lo anterior, se pretende que las adquisiciones de Activos que se vayan haciendo sucesivamente se enfoquen en Activos que sean congruentes con el posicionamiento que Fibra Plus busca en el sector de Fibras, ofreciendo democratizar el ingreso referente al desarrollo por medio de propiedades nuevas con un alto potencial de generación de valor.
- d. Ni nuestro Administrador, ni ninguna de las entidades relacionadas con la administración del Patrimonio del Fideicomiso cobrarán cantidad alguna por concepto de las adquisiciones de Activos. No obstante lo anterior, las operaciones con bienes raíces tienen costos relacionados como impuestos, gastos notariales y registrales y comisiones pagaderas a corredurías de bienes raíces. Dichos costos son capitalizables y serán parte de las inversiones de la Fibra. En todas las adquisiciones iguales o mayores al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá la aprobación del Comité Técnico y del Comité de Prácticas de tal suerte que dichos costos de transacción serán transparentes y conforme a los objetivos de negocio de Fibra Plus.

Para más información sobre nuestra estrategia de posicionamiento en el mercado de Fibras, ver sección "4.2.3.3 Estrategia de Posicionamiento de Fibra Plus", del presente Prospecto.

Fibra Plus cuenta con un plan de comercialización que considera como meta alcanzar la estabilización de los Inmuebles en el menor lapso de tiempo posible, para de esta manera distribuir las plusvalías a los Tenedores.

Nuestro modelo de comercialización descansa en las siguientes herramientas fundamentales:

- a. En cada Inmueble se sigue un proceso meticuloso de comercialización el cual inicia con la presentación del proyecto a clientes selectos que por su importancia comercial, tamaño, imagen de marca o presencia nos ayudarán a conformar la base de inquilinos del proyecto.

- b. Para el proceso de marketing se cuenta con distintos medios como lo son publicidad impresa, online, espectaculares y señalización en el sitio, además de organización de eventos y actividades por medio de agentes de relaciones públicas.
- c. Cada cliente puede tener acceso a la información del proyecto y pedir informes por medios electrónicos, vía telefónica o llegando al punto de venta localizado en la ubicación del Inmueble.
- d. Con esta información se busca que el cliente concrete una cita, en este momento se vuelve un prospecto real de arrendamiento. En la cita se le plantea al cliente una oferta de arrendamiento en donde se le explica el proyecto, se le explica el precio total por metro cuadrado de una unidad específica del desarrollo.
- e. En visitas posteriores se entra en una fase de negociación en la que se define la forma de pago y se recaba toda la documentación necesaria para concretar la comercialización del espacio.

Una vez realizado este proceso, el director general autoriza al área de legal que elabore el contrato de arrendamiento y en el que se especifique los términos y condiciones en que el cliente pagará la renta y el depósito en garantía.

Para más información sobre nuestro modelo de comercialización ver sección “4.2.4.2 Modelo de Comercialización”, del presente Prospecto.

Fibra Plus cuenta con un plan de distribución que busca maximizar el reparto de efectivo a los Tenedores.

- a. Fibra Plus considera que la sencillez y transparencia de los flujos de efectivo es un componente fundamental de la estrategia de operaciones e inversiones.
- b. Fibra Plus está diseñada para que una vez que el proyecto tenga flujos estabilizados se podrá evaluar la opción de una posible venta del Activo siempre y cuando existan las condiciones de mercado necesarias. Se pretende realizar esta venta con la visión de mejorar los rendimientos para los Tenedores. Una vez capturadas estas plusvalías, se pretende reinvertir el capital en nuevas oportunidades de la Fibra para volver a empezar el ciclo de nuestro modelo de negocio.
- c. Nuestro esquema de compensaciones está pensado para que el Tenedor obtenga un rendimiento objetivo. Una vez obtenido dicho rendimiento el excedente se pretende repartir de manera incremental con respecto al retorno entre el Tenedor y los Ejecutivos.
- d. Se pretende que las propiedades generen ingresos por arrendamiento de los cuales se puedan deducir los gastos de operación en los que incurran el Administrador. No se

contemplan otras deducciones adicionales excepto las asociadas con el Contrato de Desarrollo, los pagos por servicios al Gestor de Negocios, el pago de seguros e impuesto predial y otras contribuciones inherentes a la tenencia y operación de Inmuebles. El remanente será el monto que Fibra Plus espera distribuir a los Tenedores.

Para más información sobre la política de distribución, ver la sección “2.3 Plan de Distribución”, del presente Prospecto.

Presupuesto de Operación y Planeación

Previamente a que se lleve la Oferta, el Comité Técnico Inicial de la Fibra aprobará el presupuesto de operaciones para el primer año.

Para mayor información respecto del presupuesto, ver la sección “3.5.2 Presupuesto”, del presente Prospecto.

Consecuencias de la Oferta Pública y de las Transacciones de Formación

Los elementos significativos para las Transacciones de Formación de la Fibra, incluyen:

- La constitución de la Fibra;
- Aprobación del presupuesto inicial del Administrador, el cual cubrirá el primer año y estará sujeto a ratificación del Comité Técnico y el Comité de Prácticas dentro de los primeros 90 (noventa) Días posteriores a la Oferta;
- La aportación de los Activos Iniciales; y
- La ratificación de los Miembros Independientes del Comité Técnico por parte de la Asamblea de Tenedores.

Posteriormente a las Transacciones de Formación:

- i. El Administrador será responsable de la administración de todos los Activos; y
- ii. El Administrador será responsable de brindar la asesoría, administración, operación y mantenimiento a la Fibra, conforme al Contrato de Administración y Asesoría que sea celebrado para dichos efectos.

Prohibición de venta de CBFIs (lock-up):

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 360 (trescientos sesenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs.

Asimismo, al momento de la presente Oferta Pública inicial, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus Activos a nuestro Fideicomiso.

Asimismo, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Administrador o el Gestor de Negocios sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones mencionadas anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

Para mayor información sobre el Administrador ver la sección “3.5.1 Fibra Plus Management, S.C.”, del presente Prospecto.

Una vez que se lleven a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación se generarán, entre otras, las siguientes consecuencias:

- La Fibra será la única propietaria de los Activos Iniciales; y
- Las Personas que adquieran CBFIs en la Oferta, serán titulares del 100% de los CBFIs en circulación.

Gobierno Corporativo - “Cambio de Control”

Fibra Plus ha sido constituida con un modelo de gobierno corporativo que hemos llamado como “control reversible”. Dicho modelo consiste básicamente en que el Fideicomiso de Control, podrá, dependiendo del porcentaje de CBFIs en circulación que el Fideicomiso de Control detente, nombrar ya sea (i) a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, o (ii) al 45% de los miembros de dicho comité, con base en los siguientes supuestos:

En relación con el inciso (i) del párrafo anterior, siempre y cuando se mantenga en el Fideicomiso de Control la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá derecho a nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; o

En relación con el inciso (ii) del párrafo anterior, cuando el Fideicomiso de Control mantenga entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99 (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de designar al 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico, así como su Presidente.

Lo que este modelo de control reversible permite es alinear los intereses del Fundador Relevante con los de los Tenedores ya que será de su mejor interés el que la Fibra tenga buenos resultados al tener una participación relevante en los CBFIs en circulación. Asimismo permite, que en el supuesto en que la titularidad de CBFIs en el Fideicomiso de Control se presente por debajo del 15% (quince por ciento), dicho fideicomiso sea “capitalizado” con CBFIs por parte del Fundador Relevante u otros socios estratégicos que en su momento adquieran y aporten dichos CBFIs al Fideicomiso de Control a efectos de volver a tener el derecho del nombramiento de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; es por ello que lo hemos llamado control reversible ya que

puede, en un momento determinado, perderse este derecho y volver a adquirirse al superar la tenencia suficiente de CBFIs a través del Fideicomiso de Control.

Conflictos de Interés

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fundador Relevante, los Fideicomitentes, el Administrador, los Ejecutivos, el Desarrollador, así como el Gestor de Negocios o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por la Persona Relacionada en conflicto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado y con apego a las disposiciones legales aplicables a este tipo de operaciones.

Política de Distribución

Fibra Plus es un Fideicomiso de reciente creación que no ha iniciado operaciones y, que por lo tanto, no ha realizado Distribución alguna a la fecha de este Prospecto. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable, la Fibra está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones de Efectivo sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán: anualmente, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso, ingresos, inversiones y egresos. La política de distribución será revisada y determinada por el Comité Técnico. Sin embargo, Fibra Plus no puede garantizar que su política de distribución no sea modificada en un futuro.

Información Corporativa

Las oficinas principales de Fibra Plus se ubican en Boulevard Manuel Ávila Camacho 76, Piso 10, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, teléfono 55 52 01 59 00. Asimismo, Fibra Plus tiene la siguiente página de Internet www.fibraplus.mx (la información contenida en la página de Internet antes mencionada no es parte de la información descrita en el presente Prospecto).

Características de la Oferta

Fiduciario Emisor	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110.
Fideicomitente	NFD, S.A. de C.V.
Fideicomisarios	(i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Clave de Pizarra	FPLUS16.
Tipo de Oferta	Oferta pública primaria en México.
Monto de la Oferta Primaria	Ps. \$1,575,000,000.00 (mil quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y Ps. \$1,811,250,000.00 (mil ochocientos once millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Precio de Colocación	El Precio de Colocación es de Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.
Recursos Netos de la Oferta	Ps. \$1,498,228,288.11 (mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho Pesos 11/100 M.N.). Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, ver la

sección “2.4 Gastos Relacionados con la Oferta”, del presente Prospecto.

Número de CBFIs materia de la Oferta	105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y 120,750,000 (ciento veinte millones setecientos cincuenta mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación. A la fecha de publicación del presente Prospecto, este derecho no se ha ejercido.
Mecanismo de la Oferta	La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Opción de Sobreasignación	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado al Intermediario Colocador una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. El Intermediario Colocador podrá ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.
Posibles Adquirentes de los CBFIs	Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Derechos de los Tenedores de los CBFIs	Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.
Derechos de Suscripción	Nuestros Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

CBFIs en tesorería

Simultáneamente a la Oferta Pública inicial de CBFIs, emitiremos 3 (tres) veces el monto que resulte de sumar los CBFIs de la Oferta Base más la totalidad de los CBFIs Adicionales, más los CBFIs objeto del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación, es decir 434,700,000 (cuatrocientos treinta y cuatro millones setecientos mil) CBFIs, los cuales mantendremos en tesorería para que en el futuro (i) sean suscritos por nuestros Tenedores en el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico, (ii) sean utilizados como contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, (iii) sean entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos, en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine la Asamblea de Tenedores, y/o (iv) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Derechos de Voto

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso y la legislación aplicable, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y a su correspondiente suplente.

Prohibición de venta de CBFIs

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 360 (trescientos sesenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs.

Asimismo, al momento de la presente Oferta Pública inicial, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales transferirán al Fideicomiso de Control

todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso.

Asimismo, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Administrador o el Gestor de Negocios sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones mencionadas anteriormente no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

Restricciones para transferencia de CBFIs

El Fideicomiso contiene algunas restricciones referentes a la tenencia y a la enajenación de los CBFIs. Conforme a lo anterior, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Amortización

Los CBFIs serán no amortizables.

Distribuciones

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán: de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. El Comité Técnico podrá revisar esta política en el entendido que siempre estará en su interés el hacer dichas Distribuciones con la mayor frecuencia posible.

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

Fuente de Distribuciones y Pagos.

Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el

Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR la Fibra deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Garantías

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

Procedimiento de Pago y forma de liquidación

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

La liquidación se realizará bajo la modalidad de entrega contra pago, en efectivo, a través del Indeval. Los Tenedores que participen en la Oferta recibirán sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.

Legislación

Los CBFIs se rigen e interpretan de conformidad con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.

Administrador

Fibra Plus Management, S.C.

Intermediario Colocador

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

Representante Común

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositario

El Título que documente los CBFIs se mantendrá en depósito en Indeval.

Autorización y registro de la CNBV

La CNBV ha otorgado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/106059/2016 de fecha 31 de octubre de 2016 y los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2813-1.81-2016-001, en la Sección de Valores del

RNV. La inscripción de los CBFIs en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

Régimen Fiscal Aplicable

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y se estima que recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección “3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal”, del presente Prospecto.

Cumplimiento del Plan de Negocios

Calendario de Inversiones

Fibra Plus tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial al fondeo de los proyectos que se presentan en este Prospecto como Activos Iniciales.

Dada la naturaleza de los procesos de desarrollo inmobiliario, los desembolsos se irán haciendo a medida que la construcción y operación del Inmueble respectivo vayan avanzando.

Como es sabido, y tal y como se ha expresado en los Factores de Riesgo del presente Prospecto, pueden presentarse circunstancias que aceleren o disminuyan la velocidad de los desembolsos relativos a cada proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, es nuestra intención iniciar los proyectos de nuestra Cartera Inicial dentro de los primeros 2 (dos) meses de nuestra operación, contados a partir de la fecha de la Oferta Pública Inicial.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de construcción y desarrollo de cada uno de nuestros proyectos, dados los imponderables inherentes a la construcción. Sin perjuicio de ello, nuestros contratos de desarrollo con la contraparte constructora contemplarán un plazo máximo a partir del cual dicha contraparte incurriría en penalidades por retrasos no justificados. Asimismo, se contempla que para cada desarrollo se establezcan las fianzas o garantías necesarias, que en términos de mercado sean aceptables a efectos de garantizar que los mismos se lleven a cabo.

Dicho plazo máximo se presenta en la siguiente tabla:

Proyecto de la Cartera Inicial	Año aproximado de inicio de operaciones
1. Espacio Condesa	2019 (+/- 6 meses)
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	2017 (+ 6 meses)
3. Manzanillo	2018 (+/- 6 meses)
4. Centro Comercial Elite Acueducto	2018 (+/- 6 meses)
5. Centro Comercial Capitolio Satélite	2018 (+/- 6 meses)
6. Oficinas Capitolio Satélite	2018 (+/- 6 meses)
7. Ciudad del Carmen	2017 (+ 6 meses)
8. Torre Premier Villahermosa	2017 (+ 6 meses)
9. Elite Acueducto	2018 (+/- 6 meses)

En lo concerniente a las desinversiones, hemos expresado a lo largo del presente Prospecto que, una vez desarrollados y estabilizados los Activos, la Fibra determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de nuestras inversiones.

Conviene apuntar que, si bien el plazo para la realización y captura de la plusvalía de un Activo será determinada por el Comité Técnico, y en su caso, cuando dicha desinversión representara 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, por la Asamblea de Tenedores; es nuestra intención respetar en todo momento las restricciones aplicables en cuanto a la enajenación o disposición de Activos de las Fibras, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

Resumen de Información Financiera

Valor de Aportación de Activos Iniciales: Espacio Condesa	Ps. \$631,481,835.00
Centro comercial Capitolio Satélite	Ps. \$159,178,739.00
Oficinas Capitolio Satélite	Ps. \$158,862,796.00
Ciudad del Carmen	Ps. \$57,730,890.00
Plaza Metropolitana Salina Cruz	Ps. \$51,363,525.00
Torre Premier	Ps. \$48,441,480.00
Manzanillo	Ps. \$43,028,250.00
Elite Acueducto Colinas de San Javier (componente de oficinas)	Ps. \$30,900,000.00
Elite Acueducto Colinas de San Javier (componente comercial)	Ps. \$15,999,795.00
Total	Ps. \$1,196,987,310.00
Gastos notariales e impuestos de adquisición	Ps. \$39,771,149.85

Monto estimado a invertir*:	Ps. \$1,426,913,020.26
Efectivo para capital de trabajo	Ps. \$31,544,118.00
Gastos de emisión	Ps. \$76,771,711.89
Efectivo en Caja	Ps. \$0.00
Recursos provenientes de la oferta pública inicial.	Ps. \$1,575,000,000.00
Aportación inicial del Fideicomitente	Ps. \$1,000.00
Patrimonio total del Fideicomiso	Ps. \$2,695,216,598.11

*Esta cifra no incluyen el Impuesto al Valor Agregado, en virtud de que se tiene la expectativa de recuperarlo.

Información de los Activos Iniciales

Propiedad	ABR (m ²)	Contraprestación (cifras redondeadas al entero inferior)	Inversión Requerida Estimada	Costo Total de Desarrollo Estimado (Terreno + HC + SC)*	TIR esperada no apalancada **
Espacio Condesa	21,105	Ps. \$631,481,835.00	Ps. \$881,311,144.40	Ps. \$1,512,792,979.40	16.84%
Centro comercial Capitolio Satélite	13,077	Ps. \$159,178,739.00	Ps. \$300,727,954.22	Ps. \$459,906,693.22	18.74%
Oficinas Capitolio Satélite	12,600	Ps. \$158,862,796.00	Ps. \$335,539,530.26	Ps. \$494,402,326.26	14.72%
Ciudad del Carmen	10,592	Ps. \$57,730,890.00	Ps. \$275,915,610.50	Ps. \$333,646,500.50	19.07%
Plaza Metropolitana Salina Cruz	10,079	Ps. \$51,363,525.00	Ps. \$137,497,761.00	Ps. \$188,861,286.00	18.16%
Torre Premier	7,189	Ps. \$48,441,480.00	Ps. \$149,501,233.10	Ps. \$197,942,713.10	19.20%
Manzanillo	20,829	Ps. \$43,028,250.00	Ps. \$261,091,860.00	Ps. \$304,120,110.00	24.32%
Elite Acueducto Colinas de San Javier (componente de oficinas)	3,575	Ps. \$30,900,000.00	Ps. \$115,173,942.00	Ps. \$146,073,942.00	16.17%
Elite Acueducto Colinas de San Javier (componente comercial)	3,596	Ps. \$15,999,795.00	Ps. \$88,848,398.55	Ps. \$104,848,193.55	21.45%
Sub-total	102,642	Ps. \$1,196,987,310.00	Ps. \$2,545,607,434.03	Ps. \$3,742,594,744.03	
Gastos notariales e impuestos de adquisición			Ps. \$39,771,149.85	Ps. \$39,771,149.85	
Total	102,642	Ps. \$1,196,987,310.00	Ps. \$2,585,378,583.85	Ps. \$3,782,365,893.88	

*HC: gastos diversos de construcción.

*SC: son todos los gastos indirectos que no están en la construcción.

**Fibra Plus tiene estimada una TIR apalancada de aproximadamente 23.47% a nivel Fibra, una vez completados sus ciclos de apalancamiento de acuerdo a los tiempos y proyecciones. La TIR proyectada por proyecto fue estimada sin apalancamiento. Tanto la TIR presentada a nivel FIBRA como la TIR no apalancada de cada proyecto es una estimación basada en supuestos que podrían o no presentarse; podrían existir contingencias que afectaran la TIR de los proyectos y por lo tanto de la Fibra.

Información Financiera Proforma No Auditada (En Pesos)

	Fibra Plus	Portafolio inicial	Oferta Pública	Fibra Plus Pro Forma
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,000		<u>1,458,457,138</u>	<u>1,458,458,138</u>
Total del activo circulante	<u>1,000</u>		<u>1,458,457,138</u>	<u>1,458,458,138</u>
Propiedades de Inversión-		<u>1,236,758,460</u>		<u>1,236,758,460</u>
Total del activo	<u>1,000</u>	<u>1,236,758,460</u>	<u>1,458,457,138</u>	<u>2,695,216,598</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		39,771,150	<u>(39,771,150)</u>	
Total del pasivo		<u>39,771,150</u>	<u>(39,771,150)</u>	
Patrimonio	<u>1,000</u>	<u>1,196,987,310</u>	<u>1,498,228,288</u>	<u>2,695,216,598</u>
Total del patrimonio	<u>1,000</u>	<u>1,196,987,310</u>	<u>1,498,228,288</u>	<u>2,695,216,598</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>1,000</u>	<u>1,236,758,460</u>	<u>1,458,457,138</u>	<u>2,695,216,598</u>

1.3 Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha de la presente Emisión; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de la información contenida en otras secciones de este Prospecto previo la adquisición de los CBFIs materia de la Oferta. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otras índoles implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño de la Fibra que se establece en este Prospecto ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.

Activos limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o Activos que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso en el futuro.

El Fideicomiso es emisor no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del 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.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la BMV; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni el Intermediario Colocador serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Las Distribuciones de Efectivo serán efectuadas hasta que los bienes inmuebles relacionados con los Activos estén estabilizados.

Derivado de que los bienes inmuebles relacionados con los Activos se encuentran en desarrollo, el Fideicomiso recibirá flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento hasta en tanto dichos desarrollos estén estabilizados y generando el pago de Renta, lo cual podría ocurrir en un tiempo considerable a partir de la Oferta Pública inicial. Con motivo de lo anterior, no podemos asegurar que habrá Distribuciones en un inicio.

Cumplimiento del calendario de inversiones.

En caso de que seamos incapaces de cumplir en tiempo y forma con el calendario de inversiones que se establezca de tiempo en tiempo, el desarrollo y/o la estabilización de nuestros Activos podrían verse retrasados y como consecuencia de ello los flujos de efectivo para realizar Distribuciones a los Tenedores podrían también verse afectados negativamente.

Falta de liquidez de los CBFIs.

Actualmente, en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

En este sentido, aún y cuando se tiene la intención de cumplir con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR para conservar el carácter de Fibra se tendrá que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con las Distribuciones, la naturaleza de los inmuebles, inversión del patrimonio del Fideicomiso y las fuentes de ingresos.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a la Fibra de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas en 2010 y posteriormente en 2014. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de la Fibra para perseguir las estrategias que ha escogido. Si la Fibra fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni la Fibra, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

No se requiere una calificación crediticia para la Emisión.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los 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 de la Oferta. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

CBFIs en tesorería.

Simultáneamente a la Oferta Pública inicial, emitiremos 3 (tres) veces el monto que resulte de sumar los CBFIs de la Oferta Base más la totalidad de los CBFIs Adicionales, más los CBFIs objeto del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación, es decir 434,700,000 (cuatrocientos treinta y cuatro millones setecientos mil) CBFIs, los cuales mantendremos en tesorería para ser utilizados conforme se establece en el Fideicomiso en el futuro, para (i) ser suscritos por nuestros Tenedores en el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico, (ii) ser utilizados como contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, (iii) ser entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos, en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. Cada vez que dichos

CBFIs sean puestos en circulación, implicará una dilución para los Tenedores que al momento sean titulares de CBFIs no participen de la suscripción de que se trate o con motivo del pago de adquisiciones de Activos con CBFIs, lo cual implicaría la dilución de sus derechos.

CBFIs entregables al Fundador Relevante.

Nuestro Comité Técnico Inicial ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para cumplir con la obligación de entregar a través el Fideicomiso de Control, al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso. Dicha compensación será pagada a partir del 6º (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas (i) un número equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% (cuatro por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), en las fechas antes mencionadas. Para dichas emisiones de CBFIs los inversionistas deberán considerar que no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que su emisión ha sido autorizada por el Comité Técnico Inicial, siendo facultad del Administrador el determinar el número de los CBFIs que serán entregados al Fundador Relevante previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría. Por lo anterior, los Tenedores deberán considerar que la dilución que se genere por dichas entregas de CBFIs solamente podrá determinarse en el momento en que las mismas ocurran.

CBFIs relativos al Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo.

Nuestro Comité Técnico Inicial ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo que, de tiempo en tiempo se determinen conforme al procedimiento que se establece en la sección “3.5.1.4 Esquema de compensaciones” del presente Prospecto. Para dichas emisiones de CBFIs los inversionistas deberán considerar que no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que su emisión ha sido autorizada por el Comité Técnico Inicial, siendo facultad del Administrador el determinar el número de los CBFIs que serán emitidos para dar cumplimiento al referido Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo, previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría. Por lo anterior, los Tenedores deberán considerar que la dilución que se genere por dichas entregas de CBFIs solamente podrá determinarse en el momento en que las mismas ocurran.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos.

La Fibra puede ser incapaz de completar los desarrollos y/o las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se concluye el desarrollo y/o se celebran las

adquisiciones, según corresponda, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

Nuestra Cartera Inicial se integra por los Activos Iniciales, los cuales están relacionados con un conjunto de terrenos sobre los que se estima construir desarrollos inmobiliarios. En virtud de ello, es importante se evalúe que por tratarse de inmuebles que requerirán de un desarrollo es altamente previsible que se presenten ciertos riesgos normales en esta clase de desarrollos, como lo son el retraso en los procesos de construcción, inclusive por cumplimiento regulatorio y accidentes que se generen en las obras, imperfecciones en la ejecución de las obras, impactos de carácter ambiental e inclusive falta de abasto de los insumos o encarecimiento de los mismos.

La estrategia de crecimiento de la Fibra incluye el desarrollo y adquisición de propiedades para desarrollo para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de la Fibra. La capacidad de la Fibra para desarrollar y obtener Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- i. la Fibra podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con nuestros Activos para cumplir con sus expectativas;
- ii. la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
- iii. la Fibra puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- iv. la Fibra podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles estabilizados o en expansión;
- v. los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- vi. el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y Directivos de la Fibra, del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

- vii. la Fibra podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado, y el Administrador no administre y dé en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas;
- viii. la Fibra podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y
- ix. los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate, y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para adquisición de los derechos se pacte. Además, la Fibra podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

Aunque la asesoría y administración de la Fibra cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que la Fibra podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para la Fibra. Si la Fibra no puede completar las adquisiciones de Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

La formalización de la aportación de las propiedades que integrarán la Cartera Inicial puede tomar tiempo.

La formalización de la aportación de los Activos que integrarán la Cartera Inicial, incluyendo sin limitar, la celebración de todos los convenios y demás documentación necesaria para ello así como la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos, en su caso, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse. Una demora significativa en llevar a cabo dichas formalizaciones, podría afectar nuestra capacidad para iniciar o continuar con el desarrollo de los bienes inmuebles relacionados con los Activos, lo que podría tener como consecuencia una demora en su estabilización, es decir comenzar a recibir Rentas y por lo tanto afectar adversamente nuestros ingresos y por ende las Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

Al momento de la Oferta, únicamente uno de los Activos que integran la Cartera Inicial cuenta con póliza de seguro de riesgo de construcción vigente.

La Cartera Inicial se integra por Activos sobre cuyos terrenos relacionados se desarrollarán proyectos inmobiliarios con los recursos derivados de la Oferta. Al respecto, únicamente la propiedad identificada como “Salina Cruz” cuenta con un seguro de riesgo de construcción bajo la póliza número 3521500000102, contratada con MAPFRE con vigencia hasta el 17 de junio de 2017.

Los terrenos restantes relacionados con los Activos Iniciales no cuentan actualmente con ningún tipo de seguro o cobertura al no considerarse necesario en este momento y tenemos la intención de obtener dichas coberturas en el momento adecuado. En caso de que seamos incapaces de obtener los seguros y coberturas necesarias para cada uno de nuestros proyectos, podría existir el riesgo de estar desprotegidos en caso de algún siniestro en el futuro, lo cual podría afectar el desarrollo de los Activos y así afectar adversamente nuestra capacidad para recibir Rentas y efectuar Distribuciones de Efectivo.

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

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

Derivado de la aportación de los Activos Iniciales estaremos asumiendo diversos derechos y obligaciones que podrían no ser favorables para nuestro negocio.

En términos de los Convenios de Aportación y Adhesión relacionados con la mayoría de los Activos que integran nuestra Cartera Inicial, estamos adquiriendo derechos fideicomisarios que a su vez implican la cesión de derechos y obligaciones de los fideicomisos de donde se originan dichos derechos fideicomisarios por lo que estamos asumiendo conjuntamente con los aportantes, dichas obligaciones y podríamos estar sujetos a acciones legales de terceros o coinversionistas en relación con el cumplimiento de las mismas, lo cual podría afectarnos negativamente.

La mayoría de nuestros Activos Iniciales, en términos de los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión, consisten en la cesión de derechos fideicomisarios, lo cual implica que estaremos sujetos al pago de honorarios fiduciarios relativos a los fideicomisos en donde se encuentran aportados los terrenos relacionados con dichos Activos lo cual podría implicar un costo adicional no previsto inicialmente por nosotros.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente nuestro negocio y el desarrollo de nuestros Activos.

No obstante que los Fideicomitentes Adherentes declaren en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden bajo los fideicomisos de los que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Fideicomitentes Adherentes que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

Factores de Riesgo Relacionados con el desarrollo de Inmuebles

El retorno de la inversión de nuestros Inmuebles en desarrollo y de los inmuebles que podemos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado por nosotros.

Nuestra Cartera Inicial se integra por los Activos Iniciales, los cuales están relacionados a un conjunto de terrenos sobre los que se construirán desarrollos inmobiliarios y los riesgos normales en esta clase de proyectos podrían presentarse, inclusive a tal nivel que pudiese ser imposible la terminación completa de los desarrollos.

En virtud de que nuestra Fibra estará enfocada al desarrollo inmobiliario, es previsible que derivado de la presentación de los diferentes riesgos que atañen al desarrollo de inmuebles o por el tiempo mismo que tarda el proceso de construcción, las Distribuciones podrán efectuarse una vez que los inmuebles hayan sido arrendados.

Los tiempos estimados para la terminación de la construcción, inicio de operación y estabilización de los inmuebles puede variar sustancialmente respecto a las proyecciones. A continuación se enuncian las fechas que hemos estimado para el inicio de operaciones en los proyectos aportados a la Fibra.

Proyecto de la Cartera Inicial	Año aproximado de inicio de operaciones
1. Espacio Condesa	2019 (+/- 6 meses)
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	2017 (+ 6 meses)
3. Manzanillo	2018 (+/- 6 meses)
4. Centro Comercial Elite Acueducto	2018 (+/- 6 meses)
5. Centro Comercial Capitolio Satélite	2018 (+/- 6 meses)
6. Oficinas Capitolio Satélite	2018 (+/- 6 meses)
7. Ciudad del Carmen	2017 (+ 6 meses)
8. Torre Premier Villahermosa	2017 (+ 6 meses)
9. Elite Acueducto	2018 (+/- 6 meses)

Los factores que se enlistan a continuación podrían afectar el retorno esperado en la inversión de los inmuebles en desarrollo que integran la Cartera Inicial así como aquellos Inmuebles que desarrollemos en el futuro, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio,

resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores:

- Podemos arrendar los Inmuebles a tarifas de Renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo.
- Los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada.
- La ocupación y Rentas de los Inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable.
- El proyecto que se desarrollará en Salina Cruz puede enfrentar factores adversos debidos a las condiciones económicas y políticas que enfrenta Oaxaca en la actualidad. En virtud de lo anterior, será el Comité Técnico quien deberá aprobar la inversión definitiva antes mencionada contando adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- Los proyectos que integran nuestra Cartera Inicial que estimamos desarrollar en las diferentes zonas petroleras del país pudieran presentar factores adversos debido a la situación general del mercado de los hidrocarburos, por lo que estimamos que para efectos de evaluar con mayor grado de certeza el mejor momento y las condiciones de los desarrollos mencionados será el Comité Técnico, contando adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, quien apruebe la inversión definitiva en los mismos.
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir Inmuebles que compitan con los nuestros.
- Los Inmuebles en desarrollo de nuestra Cartera Inicial podrían no completarse dentro del tiempo esperado o por completo.
- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de Inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables.
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro original estimado debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los Arrendatarios dichos costos incrementados.
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos y licencias gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en

los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad.

- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado.
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.
- Puede que las expectativas comerciales no se cumplan y que los Inmuebles en desarrollo no obtengan un nivel aceptable de ocupación una vez terminados.
- La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la conclusión de nuestros proyectos de desarrollo.
- Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo de, retrasar la conclusión de la construcción de los Inmuebles en nuestra Cartera y disminuir la demanda de nuestros Inmuebles en las áreas afectadas.
- En caso de que un juez federal determine que alguno o algunos de nuestros Inmuebles son utilizados para la comisión de delitos graves, podrían ser expropiados por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extensión de Dominio, sin que medie indemnización.
- Existe la posibilidad de que el Desarrollador carezca de capacidad de ejecución para el desarrollo de algún proyecto.
- Existe la posibilidad de que durante la obra ocurran accidentes o cualquier otro riesgo de seguridad que retrase los tiempos de entrega. Esto adicionado a los riesgos de la delincuencia nacional en las zonas donde se realiza la obra.
- Existe la posibilidad de que se realicen trabajos fuera de las especificaciones o contraviniendo las órdenes del desarrollador. Para mitigar este riesgo pretendemos contemplar en los contratos de obra que el responsable de la reparación del daño será en todo momento el contratista.
- Para minimizar estos riesgos los contratos de desarrollo consideran fianzas que garantizarán el cumplimiento de ejecución de los trabajos de construcción, al igual que la calidad de los materiales y eliminación de vicios ocultos, sin embargo no podemos asegurar que ello sea suficiente para limitar el efecto de los mismos.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de la Fibra.

Los ingresos de la Fibra provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de la Fibra depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para la Fibra o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de la Fibra podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Fibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de la Fibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Los eventos o circunstancias que lleguen a afectar las áreas en donde los Bienes Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentran geográficamente concentrados podrían afectar la condición financiera de la Fibra.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de la Fibra depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos están ubicados.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de Fibra Plus. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de Fibra Plus se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por:

- i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;

- ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los posibles compradores de los Activos;
- iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
- v. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- vi. competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;
- vii. reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial o de oficinas, y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- viii. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;
- ix. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus, o la capacidad de los posibles compradores y Arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- x. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de la Fibra o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
- xi. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
- xii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xiii. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xiv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xv. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no;

- xvi. exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado; y
- xvii. incapacidad de obtener acuerdos favorables para la Fibra con anclas y sub-anclas de importancia.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes y por celebrarse. Si la Fibra o el Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Las acciones de los competidores de Fibra Plus pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos o pudieran afectar la capacidad de Fibra Plus para hacer crecer su patrimonio.

Fibra Plus competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de la Fibra. Consideramos que 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 de la Fibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado 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 los competidores directos de Fibra Plus pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que Fibra Plus. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para la Fibra. Asimismo, si los competidores de la Fibra ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, la Fibra correría el riesgo de perder Arrendatarios, y ser vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de la Fibra en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de la Fibra podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de la Fibra depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

La Fibra pretende crecer a través de la adquisición de activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. La Fibra podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos una vez estabilizados los Activos y aquellos potenciales de la Fibra en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde la crisis financiera internacional del 2008-2009, y la economía en general continua exhibiendo incertidumbres como resultado de factores como la crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación en los Estados Unidos. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de la Fibra para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de la Fibra a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si la Fibra no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de activos que la Fibra puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de la Fibra de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de la Fibra, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto la Fibra puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de la Fibra.

La Fibra podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.

La Fibra podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive la Fibra podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, la Fibra podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir Activos. La Fibra podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de la Fibra.

No obstante lo anterior, los Activos que integran la Cartera Inicial serán adquiridos libres de cualquier gravamen.

La capacidad de la Fibra para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

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

- i. el grado de interés del inversionista;
- ii. la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- iii. la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- iv. el desempeño financiero de la Fibra y los Arrendatarios;
- v. informes de analistas sobre la Fibra y sobre la industria inmobiliaria en México;
- vi. condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- vii. incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de la Fibra, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y
- viii. otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

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

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de la Fibra, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que en el futuro la Fibra esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para

la Fibra o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de la Fibra para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que la Fibra mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre la Fibra.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de la Fibra, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como Fibra y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y el precio de mercado de los CBFIs.

Existe la posibilidad de que la Fibra obtenga deuda en el futuro, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Activos. Esto podría someter a la Fibra a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- i. El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- ii. el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de la Fibra frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- iii. se podría exigir a la Fibra que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- iv. los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y
- v. los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones de Efectivo, pudiendo afectar así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a la Fibra el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que la Fibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de la Fibra.

La Fibra será responsable por los costos de cobertura de los seguros de los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. La Fibra

adquirirá dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagarán algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a la Fibra en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada la Fibra.

La Fibra podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de la Fibra para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos periódicamente, (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, la Fibra podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de la Fibra disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a la Fibra la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, la Fibra se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si la Fibra es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que la Fibra no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a

disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

La Fibra podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución 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 muy costoso. La incapacidad de la Fibra para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de la Fibra de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de la Fibra de vender los Activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la Cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de la Fibra. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de la Fibra de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de la Fibra, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que la Fibra podrá vender los Activos con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, la Fibra puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Activo pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de operación de Fibra Plus.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evaluarán periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de

deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de la Fibra se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de la Fibra en el período en el cual se registra la valuación.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de la Fibra.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrá requerir que la Fibra aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significativa de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a la Fibra a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Inmuebles relacionados con nuestros Activos o lesión personal.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y la Fibra podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, sin embargo la Fibra puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Inmueble relacionado con nuestros Activos podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a la Fibra, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de la Fibra conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, la Fibra puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Conforme a lo anterior, Fibra Plus no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de la Fibra.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de la Fibra, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a la Fibra en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de la Fibra puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de la Fibra para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de la Fibra para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias. El no contar con autorizaciones en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la legislación aplicable podría exponer a la Fibra a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que integran la Cartera Inicial podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de la Fibra.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que integran la Cartera Inicial se encuentran ubicadas en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles. Si la Fibra sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de la Fibra.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos estarán organizados bajo el régimen de propiedad condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, la Fibra podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos de la Fibra estarán organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Dichos condominios serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. La Fibra no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, la Fibra, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a la Fibra.

La Fibra, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, la Fibra incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el

Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. La Fibra es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Activos. Si la Fibra o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y la Fibra podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, la Fibra podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y la Fibra no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno de la Fibra en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de la Fibra.

La capacidad de la Fibra para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, los derechos de preferencia y los derechos de reversión, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta cumplido el Período Mínimo de Inversión. Si la Fibra vende un Activo durante ese período, no tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales de la Fibra, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por la Fibra durante por lo menos 4 (cuatro) años a partir de la adquisición o aportación. Al momento de vender un Activo la Fibra tendrá que cumplir todos los requisitos legales así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de la Fibra para vender Activos y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, los Inmuebles que componen la Cartera Inicial no serán parte de nuestros activos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, ningún Inmueble será parte de nuestros activos. Los Inmuebles que componen la Cartera Inicial serán aportados con posterioridad a la conclusión de la Oferta Pública inicial de conformidad con los términos de los Convenios de Aportación y Adhesión. No recibiremos ningún ingreso de los Inmuebles de la Cartera Inicial hasta la fecha en que adquiramos los derechos sobre dichos Inmuebles mediante la aportación de los mismos, y cualquier demora en la aportación de dichos Inmuebles podría afectar adversamente los resultados de nuestras operaciones, los flujos de efectivo y la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Contrato de Fideicomiso no habrá sido inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta Pública inicial de los CBFIs.

Hemos celebrado el Fideicomiso pero no somos propietarios de Inmueble alguno y aún no hemos registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de aportación o adquisición de algún Inmueble registraremos el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que nuestro Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. A partir de la fecha en que se lleve a cabo dicho registro la titularidad de la propiedad de los Inmuebles de nuestra Cartera Inicial surtirá efectos contra terceros. No podemos garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

Nuestros ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de nuestros arrendatarios.

Una vez desarrollados los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera, los Contratos de Arrendamiento que celebremos respecto de espacios dentro de los mismos, podrán incluir una porción variable, adicional a una porción fija. La parte variable se calcula en base a los ingresos del arrendatario por el periodo que corresponda. En el supuesto de que los arrendatarios sujetos a Contratos de Arrendamiento que contemplen pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, consecuentemente nuestros ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en nuestros negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones a nuestros tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestra incapacidad para concluir el desarrollo y estabilización de nuestros Inmuebles en los tiempos estimados puede perjudicar nuestros flujos de efectivo, y con ello, nuestra capacidad para ejecutar nuestro plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que dejemos de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Hay incertidumbre relacionadas con el momento en el que podamos concluir el desarrollo y estabilizar exitosamente nuestros Inmuebles. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar y arrendar nuestros inmuebles, los plazos y término de nuestros arrendamientos, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos de financiamiento y el rendimiento generado por nuestros arrendamientos. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión los plazos de desarrollo y estabilización de los Inmuebles, los gastos en efectivo requeridos para dichos procesos, o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna a efecto de cumplir con nuestras obligaciones al momento en que sean pagaderas.

Si no somos capaces de generar los flujos de efectivo suficientes o para obtener un financiamiento adicional adecuado, podemos vernos impedidos para cumplir con nuestro plan de negocios. En particular, el desarrollo de nuestros proyectos pueden verse retrasados o descontinuados. Adicionalmente, podemos vernos obligados a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o en otros mercados podrían exponernos a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Los Inmuebles que integran los Activos Iniciales se concentran en 7 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y sur de México y ninguno de ellos ha sido desarrollado. Nuestros Criterios de Elegibilidad son lo suficientemente flexibles para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades ya desarrolladas o localizados en otros mercados del país. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. Si bien esperamos apoyarnos en la experiencia y recursos de los funcionarios del Administrador y del Gestor de Negocios, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior.

Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. No podemos asegurar que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable ni que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos. Nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs y las distribuciones a nuestros Tenedores.

Exposición a riesgos asociados con el probable desarrollo de Bienes Inmuebles.

La Fibra llevará a cabo el desarrollo de Bienes Inmuebles. Las actividades de desarrollo de Inmuebles están sujetas a ciertos riesgos, los cuales en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- i. lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a la Fibra a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
- ii. la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;

- iii. el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
- iv. la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- v. la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de la Fibra.

Los Activos Iniciales que adquiera la Fibra en relación con las Transacciones de Formación pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar la condición financiera de la Fibra.

Como parte de las Transacciones de Formación, la Fibra puede asumir obligaciones existentes en relación con la Cartera Inicial, pero que podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento en que se lleve a cabo la Emisión y/o el momento en que las Transacciones de Formación se consumen. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma.

No obstante de que se llevó a cabo una auditoría legal en relación con las adquisiciones de los Activos que conformarán la Cartera Inicial, la Fibra está sujeta al riesgo, el cual la Fibra asume como parte de las Transacciones de Formación, de existir obligaciones desconocidas con respecto a dichos Activos, las cuales no fueron detectadas durante los procedimientos de auditoría legal.

Además, la Fibra puede adquirir Activos en un futuro, sujeto a responsabilidades y sin recursos o con recursos limitados con respecto a obligaciones desconocidas. Como consecuencia, si se impone una responsabilidad en contra de la Fibra con base en la propiedad de cualquiera de los Activos, la Fibra tendría que pagar un monto significativo para la defensa o para llegar a un acuerdo. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas fuera importante, ya sea individualmente o en conjunto, podría afectar adversamente la condición financiera.

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

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para fines fiscales, la Fibra estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar

a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de la Fibra de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Actualmente algunos de los Activos Iniciales de la Cartera Inicial cuentan con socios coinversionistas. En virtud de lo anterior, podríamos vernos afectados adversamente por la falta de control de la Fibra para la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios y por disputas entre la Fibra y los socios respecto de dichas coinversiones. Futuras coinversiones podrían verse afectadas de igual manera.

Actualmente tenemos socios coinversionistas en los Activos Ciudad del Carmen, Torre Premier Villahermosa, Espacio Condesa, Salina Cruz, Manzanillo y Colinas de San Javier que forman parte de nuestra Cartera Inicial. Asimismo, es posible que en un futuro la Fibra invierta en Activos en conjunción con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Activo, asociación, coinversión u otra entidad.

En ambos casos a que se refiere el párrafo anterior, la Fibra no está, o podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Activo, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. En algunos fideicomisos en los que participamos o podríamos participar con otros terceros coinversionistas no tenemos y podríamos no tener, el control de los mismos o, en su caso, del comité técnico, y en los cuales dichos terceros coinversionistas tienen, y podrían tener derechos que puedan afectar la propiedad o el desarrollo de nuestros Activos.

Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de los Activos Iniciales de la Cartera Inicial y los socios de las futuras coinversiones que realice la Fibra pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de la Fibra, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de la Fibra. Estas coinversiones son y podrían ser riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Activo debido a que ni la Fibra ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre la Fibra y los coinversionistas de los Activos Iniciales de la Cartera Inicial, así como la Fibra y sus socios en futuras coinversiones, podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de la Fibra e impediría que los miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Activos objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, la Fibra resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, la Fibra perdería todos los derechos inherentes a dichos Inmuebles relacionados con nuestros Activos, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los ingresos de la Fibra y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos.

Fibra Plus podría adquirir tierra (terrenos) con la intención de desarrollar bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento. Dichos Proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos Proyectos está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador o de los contratistas respectivos, tales como condiciones climáticas, políticas, laborales y otras de naturaleza diversa que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales a que pudiera encontrarse sujeto el Fideicomiso en el proceso de selección, adquisición y desarrollo de bienes inmuebles podrían retrasar el inicio de obtención de flujos y ocasionar efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Si bien consideramos que la adquisición de los Activos que conforman la Cartera Inicial no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que la Fibra decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, la Fibra no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran

mayores restricciones, la Fibra podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

La Fibra podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, la Fibra podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de la Fibra de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, la Fibra podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. La Fibra podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si la Fibra no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

El Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado no es representativo de los futuros resultados de la Fibra.

El Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado de la Fibra que se incluye en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados de la Fibra si se mantuvieren dichos Activos bajo una cartera durante los periodos presentados. Por otra parte, ésta información financiera no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados de la Fibra en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados de la Fibra al iniciar las operaciones, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los activos inmobiliarios y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

La competencia podrá tener efectos adversos en la capacidad para desarrollar Activos y atraer y retener Arrendatarios.

Hay numerosos desarrolladores, compañías de bienes raíces, instituciones financieras y otros inversionistas con más recursos financieros que la Fibra que compiten con en la búsqueda de propiedades para su adquisición y Arrendadores que pondrán en renta espacio en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. En el futuro, los competidores incluirán otras Fibras. Esta competencia podría resultar en un costo más alto en los Activos del que la Fibra quisiera pagar.

Las industrias de centros comerciales y de oficinas se encuentran altamente fragmentadas y orientadas a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que pertenezcan a estos sectores, pueden afectar adversamente a la Fibra.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes a las industrias de centros comerciales y de oficinas, consideramos se encuentran altamente fragmentados y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en

preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo *outlet*, *telemarketing* y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales y oficinas han llevado a modificaciones en centros comerciales y oficinas existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes a los segmentos de centros comerciales y de oficinas. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían afectar materialmente la reputación de la Fibra, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que algunos Inmuebles relacionados con nuestros Activos son espacios públicos y tienen un gran flujo de gente, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los visitantes y causar serios daños a la imagen de la Fibra. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones de los Inmuebles comerciales relacionados con nuestros Activos.

En caso de darse una epidemia similar a aquella generada por la gripa A (H1N1) en el 2009, los resultados financieros de la Fibra podrían verse severamente afectados.

La crisis en abril de 2009 generada por la gripa A (H1N1), repercutió en la economía mexicana de forma importante, a consecuencia de la paralización de ciertas actividades económicas. En particular, los sectores comerciales y turísticos fueron los mayormente afectados. Si México sufriera una situación similar a la del 2009, y en virtud de que algunos de los Inmuebles de la Cartera Inicial se enfocan al comercio, la situación y resultados financieros de la Fibra se podrían ver afectados de forma negativa, lo que repercutiría en las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

La Fibra podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Activos y ser forzado a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de la Fibra.

El valor de los Activos será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Activos.

Una disminución en el valor justo de mercado de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de la Fibra, incluyendo las condiciones del mercado, la

incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Activos, registraríamos dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no liquidadas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobernanza de la Fibra.

El éxito de la Fibra dependerá en gran medida del Administrador en la administración y asesoría de la Fibra e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar y asesorar a la Fibra y conservar los Activos.

La Fibra no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere la Fibra serán proporcionados por el Administrador. La capacidad de la Fibra para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones de la Fibra, su capacidad de identificar nuevos proyectos y desarrollos, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de la Fibra depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a la Fibra o sea removido en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración y Asesoría. Tampoco podemos garantizar que la Fibra podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

Al ser una entidad recientemente creada, los operadores del Fideicomiso no cuentan con experiencia previa en el manejo de una Fibra y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de la Fibra para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

La Fibra y el Administrador fueron constituidos recientemente, e iniciarán sus operaciones una vez concluida la Oferta y las Transacciones de Formación. Por consiguiente, la Fibra y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una Fibra y están sujetos a todos los

riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Oferta y las Transacciones de Formación, la Fibra ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en dicho caso, la Fibra no podrá llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales la Fibra podrá desarrollar proyectos e invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichos desarrollos e inversiones. La Fibra no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de una Fibra, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una Fibra establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia del Administrador y sus Ejecutivos en la administración de una Fibra puede entorpecer la capacidad de la Fibra para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de la Fibra sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de desarrollo como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, especialmente el Fundador Relevante, tendrán, a través del Fideicomiso de Control, influencia significativa sobre la Fibra y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.

Al concluir la Oferta Pública inicial y nuestras Transacciones de Formación, aproximadamente el 35.5% (treinta y cinco punto cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se mantendrán en el Fideicomiso de Control, considerando los CBFIs Adicionales y la Opción de Sobreasignación. El Fideicomiso de Control está controlado por el Fundador Relevante. En los términos del Fideicomiso, el Fideicomiso de Control tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes. Asimismo, en caso de que dicho Fideicomiso de Control mantenga entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99% (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de designar al 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico así como su Presidente. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Lo anterior implica que el Fideicomiso de Control tendrá influencia significativa en las decisiones de

la Fibra y abre la posibilidad a que se presenten conflictos de interés entre el Fideicomitente y la Fibra.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores mediante Asamblea de Tenedores.

En términos del Fideicomiso, las políticas de inversión y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los Miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones de Efectivo.

Conforme lo establece el Fideicomiso, tenemos la intención de emitir CBFIs en exceso de los que utilizaremos en la Oferta Pública inicial para ser colocados mediante (i) su suscripción preferente por los Tenedores y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los Activos que adquiramos en el futuro, según lo acuerde nuestro Comité Técnico, con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados así como depreciar el precio de nuestros CBFIs.

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, previo acuerdo del Comité Técnico, utilizaremos los CBFIs que emitamos en exceso de los que sean colocados en la presente Oferta, para su colocación mediante (i) su suscripción preferente por los Tenedores y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los Activos que adquiramos en el futuro. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en dicho momento que no participen en su caso en los procesos de suscripción u oferta, en el número total de CBFIs en circulación así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las colocaciones de CBFIs adicionales.

Los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos en el Comité Técnico por las entregas de CBFIs que correspondan como compensación a los Ejecutivos, funcionarios del Administrador o al Fundador Relevante.

En el futuro, conforme a los planes de compensación de los Ejecutivos, funcionarios y del Fundador Relevante que se contempla en el Fideicomiso y en el presente Prospecto, así como cualquier otro derecho que en su caso se establezca para ellos, se podrán emitir o poner en circulación CBFIs para ser entregados exclusivamente a ellos, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores.

No es posible garantizar la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y

cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de la Fibra, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá de los ingresos por las Rentas, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, la Fibra podría no ser capaz de hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra podría estar forzada a renunciar a oportunidades de desarrollo e inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de la Fibra para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. La Fibra podría estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. La Fibra también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de la Fibra. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de la Fibra para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión no fueron negociados en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para la Fibra como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo, y el Contrato de Gestión fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas al Desarrollador y al Gestor de Negocios, así como 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.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo, y el Contrato de Gestión pueden ser difíciles de terminar e implicar altos costos de terminación.

La terminación del Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador, del Contrato de Desarrollo con el Desarrollador y del Contrato de Gestión con el Gestor de Negocios puede ser difícil y costosa.

Conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; o (ii) porque la Emisora dé por terminado el Contrato de Administración y Asesoría en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador tendrá derecho a recibir una

contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

Se deberá pagar al Administrador, el equivalente a la cantidad objetivo del Fondo de Gastos a que se refiere la cláusula quinta del Contrato de Administración y Asesoría, es decir, la cantidad de Ps. \$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), por cada mes que hubiere restado desde (a) la terminación del Contrato de Administración y Asesoría hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Administración y Asesoría hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Administración y Asesoría renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Administración y Asesoría renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Conforme a los términos del Contrato de Desarrollo, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Desarrollo en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Desarrollo, se deberá pagar al Desarrollador, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Desarrollador durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Desarrollo renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Desarrollo renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Conforme a los términos del Contrato de Gestión, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Gestión en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Gestión, el Gestor tendrá derecho a recibir, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Gestor durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la fecha de terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Gestión renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Gestión renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Podemos exigir de manera menos estricta el cumplimiento de los Convenios de Aportación y Adhesión conforme a los cuales adquiriremos los Activos Iniciales y el Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión debido a conflictos de interés con el Fundador Relevante, Némesis Capital y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico.

Nuestro Fundador Relevante y el resto de los socios de Némesis Capital, sus empresas afiliadas y subsidiarias, tienen participaciones en los Activos Iniciales que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso en nuestras Transacciones de Formación y celebrarán Convenios de Aportación y Adhesión con nosotros en relación con dichas aportaciones conforme a los cuales recibirán CBFIs.

Asimismo, algunas de estas personas son funcionarios de, y tienen una participación en el Administrador y/o en el Desarrollador y/o en el Gestor de Negocios. En relación con la Oferta Pública inicial y nuestras Transacciones de Formación, celebraremos el Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión conforme a los cuales pagaremos honorarios al Desarrollador y al Gestor de Negocios por los servicios prestados bajo los mismos. Para mayor información sobre dichos contratos, consulte las secciones “3.5.1 Fibra Plus Management, S.C., 3.5.3 Contrato de Desarrollo y 3.5.4 Contrato de Gestión” del presente Prospecto. Los términos de los contratos conforme a los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial y los términos del Contrato de Administración y Asesoría, del Contrato de Desarrollo y del Contrato de Gestión fueron negociados entre Personas Relacionadas y podemos optar por no exigir, o exigir de manera menos estricta, nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación continua con el Fundador Relevante, Némesis Capital y algunos miembros de nuestro Comité Técnico, dado su amplio conocimiento de nuestros negocios, relaciones con potenciales inquilinos y participaciones significativas en nuestros CBFIs.

Ciertos funcionarios y empleados del Administrador, del Desarrollador y del Gestor de Negocios tienen intereses de negocios e inversiones externas, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Ciertos funcionarios y empleados del Administrador, del Desarrollador y del Gestor de Negocios tienen intereses de negocios e inversiones externas, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no se están aportando o adquiriendo en nuestras Transacciones de Formación. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los funcionarios y empleados del Administrador, del Desarrollador y del Gestor de Negocios de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos, y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

El Fundador Relevante, así como algunos funcionarios y empleados del Administrador, del Desarrollador y del Gestor de Negocios tienen participaciones, inversiones e intereses de negocios externos que podrían representar una competencia directa para los negocios de la Fibra.

Tanto el Fundador Relevante como ciertos funcionarios y empleados del Administrador, del Desarrollador y del Gestor de Negocios tienen participaciones, inversiones e intereses de negocios

en entidades terceras que participan en la misma línea de negocio de la Fibra. Los Documentos de Emisión no prevén condiciones de exclusividad o no competencia para estas personas, por lo que la presencia de intereses en negocios externos que representen competencia directa o indirecta de la Fibra, puede presentar un conflicto de interés, y, como resultado, el negocio de la Fibra podría verse perjudicado.

Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los retornos que la Fibra puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones de Efectivo. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Administrador no pueda prestar sus servicios con éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

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

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o esta incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones de Efectivo. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

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

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si la Fibra fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de la Fibra y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El precio de Oferta Pública inicial de los CBFIs será determinado por acuerdo entre el Emisor y el Intermediario Colocador, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo del precio de la Oferta Pública inicial luego de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en la Fibra, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de la Fibra y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- i. variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- ii. cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de la Fibra o de la industria inmobiliaria;
- iii. aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución de Efectivo mayor;
- iv. reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- v. contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
- vi. especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- vii. cambios en los principios contables;

- viii. aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y
- ix. cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de la Fibra o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de la Fibra, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro la Fibra utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo ninguna estrategia de cobertura puede proteger a la Fibra completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. La Fibra no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

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

En relación con las Transacciones de Formación, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales recibirán un total de 79,799,154 (setenta y nueve millones setecientos noventa y nueve mil ciento cincuenta y cuatro) CBFIs, lo que representa aproximadamente el 35.5% (treinta y cinco punto cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación al concluir la Oferta Pública inicial y nuestras Transacciones de Formación, considerando los CBFIs Adicionales y la Opción de Sobreasignación. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportarán al Fideicomiso de Control la titularidad de

todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso. Mientras que el Fideicomiso de Control continúe detentando una participación significativa en nuestros CBFIs, la liquidez y precio de mercado de nuestros CBFIs puede verse adversamente afectada. Asimismo, la especulación por la prensa, analistas bursátiles y los Tenedores de nuestros CBFIs u otros con relación a su intención de disponer de sus CBFIs podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. Por lo anterior, nuestros CBFIs pueden valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuviesen una participación significativa en nuestros CBFIs.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de nuestros arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que sería aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

Factores de riesgo fiscales.

Régimen de Inversión.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice la colocación de los CBFIs a que se refiere el presente prospecto no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR. para mayor información favor de consultar la sección “3.2.4 Legislación aplicable y Régimen fiscal”, del presente prospecto.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en la Ciudad de México, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por la Fibra, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales.

La incapacidad de la Fibra para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

La Fibra pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibra y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De

conformidad con las disposiciones aplicables a la Fibra, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de la Fibra para seguir calificando como una Fibra. Incluso si la Fibra cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de la Fibra. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de la Fibra (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que la Fibra no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de la Fibra, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de la Fibra.

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- i. influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- ii. fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- iii. altos niveles de inflación;
- iv. cambios en los valores de la moneda;
- v. control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- vi. altas tasas de interés domésticas;
- vii. control de salarios y de precios;
- viii. cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- ix. imposición de barreras comerciales;

- x. cambios inesperados en la reglamentación; e
- xi. inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano – sobre el cual no puede ejercerse control alguno – no tendrá un efecto material adverso en el negocio de la Fibra, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre la Fibra en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo de la Fibra se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación de la Fibra. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de los CBFIs.

La Fibra es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus Activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.

El Fideicomiso está constituido y le son aplicables las leyes de México y todos sus Activos y operaciones están ubicadas en México. Como resultado, la Fibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

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

Los resultados de las operaciones de la Fibra dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, el negocio, posición financiera y resultados de operaciones de la Fibra pueden verse afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no es posible ejercer control alguno.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicadas los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos de la Fibra son fijos, existe la posibilidad que la Fibra sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

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

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de la Fibra. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que la Fibra sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de las Renta comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los activos de la Fibra son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar de los Estados Unidos podría afectar negativamente el desempeño financiero de la Fibra.

Históricamente, el valor del Peso mexicano en comparación con el Dólar de los Estados Unidos ha fluctuado significativamente. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco

de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. La Fibra no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados, y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar de los Estados Unidos.

Las devaluaciones o depreciaciones del Peso también podrían dar lugar a una perturbación en el mercado cambiario internacional. Lo anterior podría limitar la capacidad de la Fibra de convertir de Pesos a Dólares y a otras divisas, por ejemplo, poder realizar pagos oportunos de principal e intereses de deuda denominada en moneda extranjera, asimismo podrían tener un efecto adverso en el desempeño financiero de la Fibra para periodos futuros al incrementar las cantidades en Peso respecto a las obligaciones denominadas en moneda extranjera y los niveles de incumplimiento entre los arrendatarios de la Fibra. Mientras que el gobierno mexicano no ha restringido, y por muchos años no lo ha hecho, el derecho o capacidad de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras para convertir de Pesos a Dólares o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de cualesquier medidas de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no puede ser previsto.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

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

Efecto generalizado por las condiciones previas y el resultado de las elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América.

El proceso relativo a la elección presidencial de los Estados Unidos de América y el resultado de la misma a llevarse a cabo el 8 de noviembre de 2016, podría ocasionar cambios e incertidumbre en relación con ciertas políticas gubernamentales, entre otras, se ha especulado acerca de la posible renegociación de los términos de algunos tratados internacionales entre los Estados Unidos de América y México, tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Los actos descritos anteriormente, podrían afectar de manera relevante las actividades, situación financiera, el desarrollo de la FIBRA, así como el precio de mercado de sus CBFIs.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de la Fibra.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, las operaciones de la Fibra. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas

y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de la Fibra. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. El Emisor no puede garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no se tiene control alguno, no tendrán un efecto adverso sobre las condiciones financieras o sobre los resultados de operación de la Fibra.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de la Fibra.

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera la Fibra, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de la Fibra.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de los títulos de deuda mexicanos así como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

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

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de la Fibra.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. En años recientes Banxico disminuyó su Tasa de Interés Interbancaria a un día (tasa objetiva) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Sin embargo, desde finales de 2015, ha aumentado su tasa de interés interbancaria. En el corto y mediano plazo, es posible que el Banco de México continúe con los incrementos de su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés.

LA EMISORA DECLARA (I) QUE EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN TALES FUNCIONES DEBERÁN AJUSTARSE AL NIVEL DE APALANCAMIENTO CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7º, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERAL 5 DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS Y EL ANEXO AA DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS; ASÍ COMO (II) QUE CUMPLIRÁ CON EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7º, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERAL 4.2 DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

Con relación al Fideicomiso, no se cuenta con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente, en fideicomiso alguno emisor de valores inscritos en el RNV.

1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro

La presente sección no es aplicable a la presente Oferta Pública inicial.

1.6 Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Emisor se ubica en Insurgentes Sur 3579 T3-PB, La Joya Tlalpan, C.P. 14000, Ciudad de México, México Tel. 55 17 20 7000.

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

A solicitud del inversionista, Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. entregará copias de dichos documentos, contactando a Rodrigo Labastida (rlabastida@puntocasadebolsa.com). El Administrador podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Rodrigo González Zerbi (Tel: 52 01 59 00).

Asimismo, una vez que concluya la Oferta Pública inicial, de conformidad con la LMV y disposiciones legales aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Cordillera de los Andes No. 265 Piso 2, Col Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Patricia Flores, Tel. 55 50 63 39 12.

2. La Oferta

2.1 Características de los CBFIs

Descripción de la Oferta.

Los CBFIs materia de la Oferta primaria serán emitidos por el Fiduciario y colocados por el Intermediario Colocador. Los recursos que el Emisor obtenga de dicha Oferta, serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar Inversiones en Activos, mismas que serán la fuente de pago de los CBFIs y de las Distribuciones de Efectivo que se realicen al amparo de los mismos, así como para el pago de deuda.

El Fideicomiso podrá, sujeto a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, emitir CBFIs y consecuentemente, aumentar el número de CBFIs emitidos.

Tipo de Oferta	Oferta pública primaria en México.
Importe total de la Emisión	Ps. \$1,575,000,000.00 (mil quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y Ps. \$1,811,250,000.00 (mil ochocientos once millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la oferta	105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y 120,750,000 (ciento veinte millones setecientos cincuenta mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Opción de Sobreasignación	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado al Intermediario Colocador una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. El Intermediario Colocador podrá ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

<p>CBFIs en tesorería</p>	<p>Simultáneamente a la Oferta Pública inicial de CBFIs, emitiremos 3 (tres) veces el monto que resulte de sumar los CBFIs de la Oferta Base más la totalidad de los CBFIs Adicionales, más los CBFIs objeto del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación, es decir 434,700,000 (cuatrocientos treinta y cuatro millones setecientos mil) CBFIs, los cuales mantendremos en tesorería para que en el futuro (i) sean suscritos por nuestros Tenedores en el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico, (ii) sean utilizados como contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, (iii) sean entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos, en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.</p>
<p>Precio de Colocación</p>	<p>El Precio de Colocación es de Ps. \$15.00 (quince Pesos M.N.) por CBFi.</p> <p>El Precio de Colocación fue determinado considerando el precio de la adquisición de la Cartera Inicial, el cual está ya acordado con los enajenantes. El objetivo de la Oferta Pública inicial es obtener los recursos derivados Oferta Base para la adquisición de la Cartera Inicial; los derivados de la colocación de los CBFIs Adicionales en caso de que el apetito de los inversionistas sea tal, que nos permita tener más recursos para adquisiciones adicionales. Adicionalmente se contará con la Opción de Sobreasignación para realizar operaciones de estabilización en su caso. Los montos de la oferta mencionados, son una combinación de</p>

	número de CBFIs a emitir y de precio. Se decidió fijar el precio en Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100) al ser éste un número amigable para el inversionista a la hora de realizar cálculos.
Forma y plazo para liquidar los CBFIs	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval. Los CBFIs se liquidarán el 8 de noviembre de 2016.
Posibles Adquirentes de los CBFIs	Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen fiscal aplicable	El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y se estima que recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos. Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección “3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal”, del presente Prospecto.
Seguros de los Inmuebles relacionados con los Activos	Todos los Inmuebles relacionados con los Activos estarán asegurados en términos de la práctica de mercado acorde con el tipo de negocio de la Fibra. El Activo denominado “Salina Cruz” que forma parte de la Cartera Inicial cuenta con un seguro vigente, a saber: Seguro de todo riesgo de construcción bajo póliza número 3521500000102, contratada con MAPFRE con vigencia hasta el 17 de junio de 2017.
Emisor	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110.
Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Clave de Pizarra	FPLUS 16.

Mecanismo de la Oferta	La Oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	31 de octubre de 2016.
Fecha de la Oferta	31 de octubre de 2016.
Periodo por el que se mantendrá vigente la oferta	El periodo por el que se mantendrá vigente la oferta correrá desde la Fecha de Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.
Fecha de Cierre de Libro	1° de noviembre de 2016.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación	1° de noviembre de 2016.
Fecha de Registro en BMV	3 de noviembre de 2016.
Plazo para liquidar los CBFIs	Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 3 Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Registro en BMV.
Fecha de Liquidación	8 de noviembre de 2016.
Recursos Netos de la Oferta	Ps. \$1,498,228,288.11 (mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho Pesos 11/100 M.N.). Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2.4 Gastos Relacionados con la Oferta", del presente Prospecto.
CBFIs en circulación luego de la Oferta	105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales; y 120,750,000 (ciento veinte millones setecientos cincuenta mil) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Destino de los Recursos	Se estima que el Emisor reciba por la Oferta recursos netos por la cantidad de Ps. \$1,498,228,288.11 (mil cuatrocientos noventa y

	<p>ocho millones doscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho Pesos 11/100 M.N.). El Fiduciario pretende utilizar los recursos netos de la emisión para, entre otros, la adquisición y desarrollo de los Activos de la Cartera Inicial, incluyendo IVA.</p> <p>Para mayor información, ver sección “2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos”, del presente Prospecto.</p>
Derechos de los Tenedores de los CBFIs	<p>Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.</p>
Derechos de Suscripción	<p>Nuestros Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.</p>
Derechos de Voto	<p>Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso y la legislación aplicable, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y a su correspondiente suplente.</p>
Restricciones para transferencia de CBFIs	<p>El Fideicomiso contiene algunas restricciones referentes a la tenencia y a la enajenación de</p>

	<p>los CBFIs. Conforme a lo anterior, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.</p>
Patrimonio del Fideicomiso	<p>El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.</p>
Inversiones en Activos	<p>El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo las Inversiones en Activos. Los Activos en los cuales se vaya a invertir deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.</p>
Amortización	<p>Los CBFIs serán no amortizables.</p>
Distribuciones	<p>Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera anual siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución será determinada por el Comité Técnico de tiempo en tiempo conforme se establece en el Fideicomiso.</p> <p>Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.</p>
Fuente de Distribuciones y Pagos	<p>Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes</p>

	<p>disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.</p> <p>Conforme a lo establecido en la LISR la Fibra deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.</p>
Garantías	Los CBFIs serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Procedimiento de Pago	Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
Forma de Liquidación	La liquidación se realizará bajo la modalidad de entrega contra pago, en efectivo, a través del Indeval. Los Tenedores que participen en la Oferta recibirán sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.
Legislación	Los CBFIs se rigen e interpretan de conformidad con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.
Fideicomiso	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fiduciario	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
Fideicomitente	NFD, S.A. de C.V.
Fideicomisarios	(i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los

	<p>derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs;</p> <p>(ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y</p> <p>(iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.</p>
Administrador	Fibra Plus Management, S.C.
Intermediario Colocador	Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Representante Común	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	El Título que ampare los CBFIs se mantendrá en depósito en Indeval.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha otorgado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/106059/2016 de fecha 31 de octubre de 2016 y los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2813-1.81-2016-001, en la Sección de Valores del RNV. La inscripción de los CBFIs en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

2.2 Destino de los Recursos

Se estima que el Emisor reciba por la Oferta recursos netos por la cantidad de aproximadamente Ps. \$1,498,228,288.11 (mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho Pesos 11/100 M.N.).

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con la Oferta Pública inicial:

(Pesos)	Oferta Base	%
Descripción / Fuente:		
Monto de la Oferta	Ps. \$1,575,000,000.00	100%
Total	Ps. \$1,575,000,000.00	100%
Usos:		
Capital de Trabajo del Administrador	Ps. \$31,544,118.00	2.00%
Gastos relacionados con la Oferta	Ps. \$76,771,711.89	4.87%
Inversión Requerida para Desarrollos (Costos Duros +Costos Suaves)	Ps. \$1,426,913,020.26	90.60%
Gastos notariales e impuestos de adquisición	Ps. \$39,771,149.85	2.53%
Efectivo en Caja	Ps. \$0	0%
Usos Totales	Ps. \$1,575,000,000.00	100.00%

La Fibra mantendrá el saldo de los recursos netos derivados de la Emisión, después de liquidar los gastos y la Cartera Inicial, en Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en la LISR y en cumplimiento a los fines del Fideicomiso.

Propiedad*	Contraprestación ^(*) (no incluye IVA)	Otros Gastos (incluyendo notariales e ISAI).	Contraprestación Total
1. Espacio Condesa	\$631,481,835.00	\$33,247,443.50	\$664,729,278.50
2. Centro Comercial Elite Acueducto	\$15,999,795.00	\$559,597.23	\$16,559,392.23
3. Centro Comercial Satélite	\$159,178,739.00	\$267,857.13	\$159,446,596.13
4. Salina Cruz	\$ 51,363,525.00	\$267,857.13	\$51,631,382.13
5. Manzanillo	\$43,028,250.00	\$2,949,125.25	\$45,977,375.25
6. Oficinas Satélite	\$158,862,796.00	\$267,857.13	\$159,130,653.13
7. Torre Premier	\$48,441,480.00	\$1,236,687.85	\$49,678,167.85
8. Oficinas Ciudad del Carmen	\$57,730,890.00	\$415,127.21	\$58,146,017.21
9. Oficinas Elite Acueducto	\$30,900,000.00	\$559,597.42	\$31,459,597.42
Total	\$1,196,987,310.00	\$39,771,149.85	\$1,236,758,459.85

*Se adquieren derechos fideicomisarios que otorgan derechos sobre los flujos de arrendamiento.

De conformidad con los Convenios de Aportación y Adhesión que se han celebrado para la adquisición de los Activos que integran nuestra Cartera Inicial, se ha establecido que los Activos que sean aportados deberán estar libres de todo gravamen y restricción de dominio. Por ello, en el caso de que alguna de las propiedades relacionadas con los Activos que integran la Cartera Inicial presente algún gravamen, la liberación del mismo se deberá llevar a cabo como requisito previo a la firma de la escritura pública de aportación. Podremos utilizar recursos derivados de la Oferta Pública inicial para la liberación de los gravámenes respectivos pero siempre considerados dichos recursos dentro del precio de adquisición de los Activos.

2.3 Plan de Distribución

Colocación

En la Fecha de Cierre del Libro y una vez que se hayan determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Fiduciario celebrará con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación para la colocación, mediante la oferta sin considerar los CBFIs Adicionales ni la Opción de Sobreasignación (la "Oferta Base"), conforme a la modalidad de toma en firme, la cantidad de 105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs de la Oferta Base. Adicionalmente, se podrán colocar, hasta 15,750,000 (quince millones setecientos cincuenta mil) CBFIs que corresponden a la Opción de Sobreasignación (equivalente al 15% (quince por ciento) de la Oferta Base) otorgada por el Fiduciario al Intermediario Colocador. El monto total de la Oferta incluyendo la Oferta Base, los CBFIs Adicionales y la Opción de Sobreasignación, es de hasta 120,750,000 (ciento veinte millones setecientos cincuenta mil) CBFIs, considerando que no se ha ejercido, a la fecha del presente Prospecto, los CBFIs Adicionales.

Sindicación

El Intermediario Colocador podrá invitar a otras casas de bolsa mexicanas a participar en la Oferta como miembros de un sindicato(el "Sindicato").

El Intermediario Colocador, de acuerdo con el Emisor, será responsable de la integración del Sindicato; la relación con los sub-colocadores, ya sean colíderes o miembros del sindicato de colocación (los "Subcolocadores"), será coordinada exclusivamente por el Intermediario Colocador.

El Intermediario Colocador conviene que, en los contratos que celebre con los miembros del Sindicato, se incluirán las mismas obligaciones que las aplicables al Intermediario Colocador conforme al Contrato de Colocación.

En caso de que el Intermediario Colocador invite a otros colocadores como parte de un Sindicato, el Intermediario Colocador será el encargado de dividir la comisión y los gastos aplicables, así como de transferir dichos montos a los Subcolocadores.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) que será distribuido por el Intermediario Colocador y los Subcolocadores en la Oferta:

[Sección en blanco intencionalmente]

Intermediario Colocador Líder

Punto Casa de Bolsa S.A. de C.V.	78,086,669
Casa de Bolsa Finamex S.A.B. de C.V.	26,913,331

105,000,000

Total

Distribución

El plan de distribución del Intermediario Colocador contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas personas físicas o morales de nacional mexicana o extranjera, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, el Intermediario Colocador tiene la intención de distribuir la totalidad de los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Oferta Adicional y la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (como quiera que estén constituidas, incluyendo a través de fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen de inversión autorizado puedan invertir en los CBFIs. El Intermediario Colocador tomará las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su respectiva clientela.

Promoción

La Oferta se promueve a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los encuentros bursátiles se celebran 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. Adicionalmente, la Oferta se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, con cada uno de ellos en forma independiente.

El Intermediario Colocador y los Subcolocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs y para efectos de promoción, no han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV que incluye los materiales necesarios para hacer promoción entre los inversionistas.

Posturas

El Intermediario Colocador y los Subcolocadores promoverán la Oferta entre los inversionistas referidos anteriormente. El Intermediario Colocador recibirá posturas de compra de CBFIs por

parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México, de la Fecha de Cierre de Libro. Un Día Hábil anterior a la Fecha de Cierre de Libro, el Intermediario Colocador publicará el aviso de oferta en el sistema Emisnet de la BMV; el aviso de colocación será publicado un día antes de la Fecha de Registro en BMV una vez que se hayan determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta. Se recomienda 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 relacionado con la Oferta. Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. concentrará las posturas recibidas.

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se hayan determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Intermediario Colocador celebrará el Contrato de Colocación con el Fiduciario y con el Administrador. A su vez, el Intermediario Colocador, podrá celebrar contratos de sindicación con los Subcolocadores.

El Intermediario Colocador y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantiene y continuará manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario, el Administrador y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario y el Administrador, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Asignación

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, el Intermediario Colocador asignará el Total de CBFIs Ofertados más, en su caso, los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, al precio de colocación por CBFI a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) el momento de entrada de las posturas, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs, y (iv) la calidad de la demanda que los clientes propios o los Subcolocadores presenten al Intermediario Colocador. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total por los CBFIs objeto de la Oferta a discreción del Intermediario Colocador. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) se colocarán al mismo precio y conforme a las mismas condiciones entre todos los participantes.

El Precio de Colocación por cada CBFI es de Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100 M.N.), resultado de dividir los montos de la oferta entre el número de CBFIs emitidos y colocados. El precio o montos que se pagarán por la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial, es el resultado de las negociaciones sostenidas por Fibra Plus con los propietarios de dichos activos de conformidad con el avalúo realizado por Coldwell Banker.

Condiciones Resolutorias

El Contrato de Colocación que será suscrito prevé que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del Contrato de Colocación y (a) la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Oferta Base; (b) en su caso, la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Oferta Adicional; o (c) la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, el Intermediario Colocador tendrá derecho de resolver las obligaciones asumidas por el Intermediario Colocador en dicho Contrato de Colocación, sin ninguna responsabilidad para el Intermediario Colocador, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(1) que (a) El Emisor o el Patrimonio del Fideicomiso, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en este Prospecto, hubiere sufrido una pérdida o un daño significativo respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, y/o (b) a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera o resultados de operación del Emisor o el Fideicomiso, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (a) y/o (b) anteriores, a juicio razonable del Intermediario Colocador, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el Contrato de Colocación;

(2) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (i) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, (ii) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la BMV, (iii) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (iv) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México, o (v) 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 México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos anteriores, en opinión del Intermediario Colocador, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

(3) si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs para cotización fuere cancelado por la BMV;

(4) si el Intermediario Colocador no pudiese colocar los CBFIs, como consecuencia de las disposiciones previstas en la Legislación Aplicable o por orden de una autoridad competente;

(5) si el Fiduciario no pusiere a disposición del Intermediario Colocador, los títulos que documenten los CBFIs materia de la Oferta, en la fecha y forma convenidas; y

(6) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte al Emisor o sus activos.

Condiciones Suspensivas

El Contrato de Colocación establecerá que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

(a) que el Intermediario Colocador haya recibido de los asesores legales independientes de la Emisora, una opinión legal relativa a la constitución y existencia de la Emisora y del Fideicomiso, de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y respecto de la existencia y validez de los CBFIs, respecto de la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la legislación aplicable para llevar a cabo la Oferta, respecto de la no contravención con la Legislación Aplicable y respecto de otros aspectos usuales y acostumbrados en los mercados internacionales, y que el contenido de dicha opinión sea satisfactoria para el Intermediario Colocador;

(b) que el Intermediario Colocador haya recibido de los auditores externos de la Emisora, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en el presente Prospecto (*comfort letter*) y que tales auditores hayan entregado a la Emisora la carta de independencia y hayan suscrito el presente Prospecto, conforme a los términos requeridos por la Legislación Aplicable;

(c) que el Intermediario Colocador haya recibido de la Emisora, una constancia de que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV;

(d) que se hayan obtenido las Autorizaciones y cualesquiera otras autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, de la BMV y de Indeval y que las mismas se encuentren vigentes; y

(e) que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado al Intermediario Colocador y que se encuentra en el presente Prospecto, sea información precisa, completa y veraz.

El Intermediario Colocador podrá dispensar o renunciar cualquiera de las condiciones anteriores, sin que se pierda su derecho de hacer valer las mismas o su derecho de hacer valer cualesquiera de las otras condiciones; el hecho de que el Intermediario Colocador renuncie a alguna condición, no significa que ha renunciado al cumplimiento de alguna otra condición. El Intermediario Colocador se reserva el derecho de dar por terminada la Oferta, si se presenta cualquiera de las condiciones antes mencionadas, en cuyo caso, el Intermediario Colocador dará un aviso en este sentido, o bien respecto a la renuncia de dichas condiciones, al Fiduciario y al Administrador. En caso de terminación de la Oferta, las personas que participen en la misma no tendrán derecho alguno de reclamación en contra del Intermediario Colocador, con motivo de dicha terminación. En caso de terminación de la Oferta por haberse actualizado cualquiera de las condiciones a las

que se encuentra sujeta, se darán por terminadas también, en forma automática y sin necesidad de aviso alguno, las solicitudes y órdenes de compra de todos los participantes en la misma.

Sobreasignación

El Fiduciario ha otorgado al Intermediario Colocador una opción para colocar hasta 15,750,000 CBFIs adicionales, las cuales representan, en conjunto, hasta el 15% (quince por ciento) del Total de CBFIs Ofertados, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta por el Intermediario Colocador. La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un plazo de 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV, en los términos descrito en esta sección “Plan de Distribución”, y podrá ejercerse en una sola ocasión durante dicho período, a un precio igual al precio de colocación, por el Intermediario Colocador, en el caso de la Oferta (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante).

En la fecha de registro de la Oferta en la BMV, el Intermediario Colocador colocará la totalidad de los CBFIs (incluyendo, en su caso, un número de CBFIs igual al número de CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación), mismos que serán liquidados al Fiduciario (i) en la fecha de liquidación, respecto de los CBFIs inicialmente colocados, y (ii) respecto de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, en su caso, que hubieren sido adquiridos como consecuencia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, en cualquier fecha que ocurra tres días hábiles después de la fecha de ejercicio de la Opción de Sobreasignación, que deberá ocurrir a más tardar 30 días naturales contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV.

Estabilización

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de los CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, el Intermediario Colocador, podrá, pero no estará obligado, a llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo conforme a lo previsto por la Legislación Aplicable.

En caso de iniciar operaciones de estabilización, el Intermediario Colocador, estará facultados para interrumpirlas o descontinuarlas en cualquier momento. En caso que el Intermediario Colocador realice o no operaciones de estabilización, en su momento, lo hará del conocimiento tanto de la CNBV, como del público inversionista, a través de un comunicado enviado por medio de Emisnet o el sistema electrónico de envío y difusión de información que la BMV señale para tales efectos.

Agente de Sobreasignación y Estabilización

Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuará como agente estabilizador para todo lo relacionado con la opción de sobreasignación y las operaciones de estabilización. Asimismo, las opciones de estabilización, en su caso y en su momento, se harán del conocimiento tanto de la CNBV como del público inversionista.

CBFIs Adicionales

Conforme a lo determinado por nuestro Comité Técnico, podemos mediante la aprobación previa de nuestro Administrador, colocar, al mismo precio de la Oferta Base un agregado de hasta 20% (veinte por ciento) de CBFIs Adicionales del total de la Oferta Base, como parte de la misma oferta sin considerar la Opción de Sobreasignación para cubrir demanda en exceso en función de lo determinado por el Intermediario Colocador.

Diversos

El Intermediario Colocador podría iniciar, mantener y/o continuar manteniendo relaciones de negocios y prestando servicios, principalmente financieros al Administrador, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). el Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor o con los Fideicomitentes en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo podrían presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto que, en lo individual, podría ser igual o mayor al 5% (cinco por ciento) de la Oferta los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas según el término se define en la LMV, o alguno de los principales ejecutivos o Miembros del Comité Técnico. No obstante lo anterior, ni el Emisor, ni el Intermediario Colocador otorgará preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que desee invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. Asimismo, el Emisor y el Intermediario Colocador no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta, que de participar, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de los CBFIs en la Oferta. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y el Emisor o el Intermediario Colocador tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisoras.

Colocación entre Personas Relacionadas

Personas Relacionadas con el Intermediario Colocador participaron en la Oferta en las mismas condiciones que el resto de los inversionistas, adquiriendo 32.17% en la Oferta.

Personas Relacionadas con el Emisor, sus directivos, miembros del comité y el Fideicomitente participaron en la Oferta en las mismas condiciones que el resto de los inversionistas, adquiriendo un monto de 3.17% en la Oferta.

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representan aproximadamente Ps. \$1,498,228,288.11 (mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho Pesos 11/100 M.N.). Los Gastos de Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los Recursos Derivados de la Emisión, los montos no incluyen el IVA correspondiente:

Sin ejercer CBFIs Adicionales ni Opción de Sobreasignación (Pesos)	
Total de Recursos de la Oferta	1,575,000,000.00
Gastos Relacionados con la Oferta⁽¹⁾	
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	\$20,463.00
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV*	\$3,220,395.00
3. Derechos por estudio y trámite de la BMV	\$17,391.08
4. Listado en BMV	\$126,471.03
5. Comisión por colocación	\$35,437,500.00
6. Comisión por estructuración	\$11,812,500.00
7. Honorarios de los asesores legales del Emisor ⁽²⁾	\$14,676,669.91
8. Honorarios de los asesores legales del Intermediario Colocador ⁽³⁾	\$2,000,000.00
9. Honorarios del Fiduciario Emisor	\$120,000.00
10. Honorarios del Representante Común	\$430,000.00
11. Otros Gastos	
11.1 Gastos Fideicomiso Varios	\$2,500,000.00
11.2 Avalúos	\$552,000.00
11.3 Gastos Auditoría	\$1,300,000.00
11.4 Gastos de asesoría Fiscal ⁽⁴⁾	\$1,500,000.00
11.5 Auditoría Ambiental	\$351,140.00
11.6 Gastos diversos, encuentro bursátil, road show y otros	\$2,707,181.87
Total	\$76,771,711.89
Recursos Netos Derivados de la Oferta	\$1,498,228,288.11

(*) No generan IVA.

(1) Considerando un Precio de Colocación de Ps. \$15.00 por CBFI.

(2) Asesor legal independiente de la Emisora en términos de los arts. 85 y 87 de la LMV y el artículo 7, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

(3) Asesor legal externo del Intermediario Colocador, encargado de la revisión de la documentación legal relacionada con la Emisión.

(4) Asesor legal externo en materia fiscal, responsable de la revisión jurídica de los aspectos fiscales de la transacción y emisión de opinión respecto a ello.

2.5 Funciones del Representante Común

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 69 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Fideicomiso. Entre dichas funciones se señalan las siguientes:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
- (b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
- (d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las colocaciones.
- (f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- (g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.
- (h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.
- (i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.
- (j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de

Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

- (l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- (m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común.
- (n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común.
- (o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador.
- (p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- (q) Vigilar la puntual entrega de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.

- (r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.
- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.
- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable,

serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

- (x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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 Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

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

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros,

relaciones patrimoniales, información sobre el e valor y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Asesor Legal del Emisor

Holland & Knight México, S.C.

Guillermo Uribe Lara
Adrián Gay Lasa
Jorge E. González Carlini

Fiduciario

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Dirección Fiduciaria.

Guillermo Juan López
Luis Octavio Ramírez

Fideicomitente

NFD, S.A. de C.V.

Rodrigo González Zerbi

Administrador

Fibra Plus Management, S.C.

Rodrigo González Zerbi

Representante Común

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Patricia Flores Milchorena

Intermediario Colocador

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

Rodrigo Rojo de la Vega Muñoz
de Cote
Rodrigo Labastida Hernández

Asesor Legal del Intermediario Colocador

Nader, Hayaux & Goebel, S.C.

Michell Nader
Julián Garza
Diego Sánchez Villarreal

Asesor Fiscal

Mancera S.C. (Ernst & Young)

Oscar Ortiz

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Miguel Ángel del Barrio

Asesor en Materia Ambiental

Pontones y Ledesma, S.C., quien llevó a cabo labores de auditoría legal en materia ambiental respecto de los Activos Iniciales.

Arturo Ledesma

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Elena García Ramos Reyes, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho 76, Piso 10, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, teléfono 55 52 01 59 00 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico elena.garcia@fibraplus.mx.

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.

3. El Fideicomiso - Fibra Plus.

3.1 Historia y Desarrollo de Fibra Plus

Fibra Plus (nombre comercial), es un contrato de fideicomiso recientemente celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable en Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha 13 de julio de 2016. Dicho Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Las principales oficinas de Fibra Plus se encuentran ubicadas en Boulevard Manuel Ávila Camacho 76, Piso 10, Col. Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000 teléfono 55 52 01 59 00.

Los directivos del administrador de Fibra Plus tienen amplia experiencia en el sector y han estado íntimamente relacionados en los últimos años en la fundación y operación de Némesis Capital.

Némesis Capital es un conjunto de entidades, empresas y personas que conforman una desarrolladora enfocada al sector comercial, de oficinas, industrial, usos mixtos y residencial que fue fundada por el Sr. Gustavo Felipe Tomé Velázquez quien cuenta con dos décadas de experiencia en el sector y fungirá como el presidente de nuestro Administrador. Némesis Capital es un conjunto de vehículos de inversión que Gustavo ha constituido. Desde su fundación Némesis Capital ha desarrollado marcas como Elite Residences, Capitolio, Galerías, Galerías Metropolitanas, Parque Apolo, entre otras enfocadas en el sector, residencial, así como también ha consolidado las divisiones de oficinas, sector comercial e industrial.

Némesis Capital ha desarrollado sus proyectos residenciales bajo dos marcas Elite Residences, productos premium enfocados en clase AAA+, AA y B, y Capitolio, productos enfocados en clase media y media alta B/C. Bajo estas marcas Némesis Capital tiene presencia en la Ciudad de México, Jalisco, Quintana Roo, Guerrero, Querétaro, Guanajuato, Sinaloa y Tabasco.

A su vez Némesis Capital cuenta con diversos proyectos de arrendamiento, que engloba las oficinas, comerciales e industriales, donde cuenta con presencia en la Ciudad de México, Jalisco, Guerrero, Michoacán, Guanajuato, Querétaro, Tamaulipas, Tabasco y Guanajuato.

A lo largo de su trayectoria, Némesis Capital tiene actualmente en desarrollo y ha desarrollado en conjunto 24 proyectos residenciales en diversos segmentos, 12 proyectos del sector comercial con aproximadamente 190,893 m² de ABR, 3 desarrollos de oficinas con 69,985 m² de ABR, 2 parques industriales equivalentes a 118,412 m² de ABR y 4 desarrollos de usos mixtos. Némesis Capital ha desarrollado proyectos con un valor de ventas por USD \$2 billones y ha desarrollado 1.2 millones de metros cuadrados a nivel nacional teniendo presencia en diversas localidades del país como la Ciudad de México, el Estado de México, Guadalajara, Puerto Vallarta, Guanajuato, Querétaro, Oaxaca, Villahermosa, Cancún, Mazatlán, Acapulco, San Miguel de Allende, León, San Francisco

del Rincón, Autlán y Tampico. En los proyectos concluidos del grupo se han obtenido tasas internas de retorno superiores al 15% (quince por ciento).

Actualmente consideramos que Némesis Capital cuenta con diversas ventajas competitivas que lo diferencian en el mercado de bienes raíces en México, tales como:

- Némesis Capital siempre busca tomar ventaja de las oportunidades que aporta el mercado inmobiliario en México, teniendo como primicia generar proyectos de alto valor agregado mediante una toma de decisiones dinámica y constante.
- Implementación de un esquema de negocios bien definido.
- Perspectiva de valor en la adquisición de proyectos inmobiliarios con gran rentabilidad. Némesis Capital ha comprado atractivos proyectos inmobiliarios a otros desarrolladores con problemas de liquidez. Esto ha generado un gran crecimiento de la compañía además de experiencia para captar oportunidades. Némesis Capital busca constantemente ajustarse a los rápidos movimientos del mercado inmobiliario.
- Una conexión efectiva entre su división corporativa y la construcción de los desarrollos inmobiliarios.
- Fuertes relaciones comerciales con terceros que cuentan con gran experiencia en sus respectivos sectores, tales como: diseñadores, ingenieros, arquitectos, supervisores y constructores.
- Un plan detallado de construcción y supervisión; el cual le ha permitido a Némesis Capital obtener altos retornos en el desarrollo de cada uno de los proyectos en los que ha participado.
- Participación de directivos de alto nivel, lo cual consideramos permite una mejor toma de decisiones.

Némesis Capital cuenta con un modelo de negocios para el desarrollo de cada uno de los proyectos inmobiliarios en los que participa, poniendo especial énfasis en los siguientes puntos: estudios previos a la adquisición de cualquier proyecto, definición de las ventajas competitivas del proyecto, el proceso de adquisición de la propiedad, modelaje del plan de negocios, diseño arquitectónico del proyecto, obtención de los permisos y licencias, obtención del financiamiento, proceso de construcción y operación del inmueble. En paralelo se da un seguimiento puntual al proceso de comercialización buscando siempre obtener un valor agregado de cada proyecto.

Asimismo, Némesis Capital cuenta con varios aliados estratégicos que tienen una gran experiencia en cada una de sus áreas de desarrollo, estas relaciones le permiten a Némesis Capital alcanzar más nichos de mercado, siempre buscando la calidad en el producto y eficiencia financiera para conseguir la mejor rentabilidad.

En los últimos años, Némesis Capital ha implementado una plataforma robusta para su control interno y el de cada proyecto inmobiliario en particular. Se cuenta con diversos sistemas de control tanto en la supervisión de obra como en la supervisión de la administración, lo que permite que los directivos tengan la información necesaria para la adecuada y eficiente toma de decisiones.

Creemos además que estas características hacen a Némesis Capital una compañía con alto valor agregado, donde el interés primordial es maximizar los retornos de cada proyecto inmobiliario, tomando siempre las decisiones claves desde una perspectiva financiera soportada con una amplia experiencia comercial y de negocios.

El éxito de Fibra Plus dependerá de su capacidad de perpetuar su modelo de negocio, esto implica tener la capacidad de encontrar oportunidades de desarrollo con calidad equiparable a la de la Cartera Inicial. Para ello se requiere del conocimiento a fondo de la situación del mercado de bienes raíces en el país. Los miembros del grupo de dirección y su relación con Némesis Capital serán un elemento clave para encontrar y atraer estas oportunidades. A lo largo de su historia tanto nuestro grupo de dirección como Némesis Capital se ha caracterizado por lograr un alto crecimiento a través de la adquisición de propiedades y proyectos a otros desarrolladores. Esto ha generado una gran experiencia para captar oportunidades. Algunos ejemplos son la adquisición de proyectos de GICSA, SARE e ICA.

3.2 Descripción del Negocio

Fibra Plus, desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. La Fibra está diseñada para generar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante la apreciación de sus Activos y Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar dichos objetivos, la Fibra se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, proceso de comercialización y arrendamiento, operación de los mismos hasta la estabilización y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El Patrimonio del Fideicomiso estará inicialmente constituido por diversos activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico, esperamos completar estos desarrollos e iniciar operaciones en el menor lapso posible, teniendo planeadas las primeras aperturas para el cuarto trimestre del 2017. Tenemos contemplado utilizar los recursos líquidos del Fideicomiso para desarrollar, terminar, operar, estabilizar y, en el momento indicado, capturar la plusvalía de los inmuebles.

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir.

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir son inicialmente el sector comercial, de oficinas y uso mixto (incluye en el mismo lugar comercio, oficinas y residencial). No obstante, en el futuro Fibra Plus podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios

conforme la administración y dirección de la Fibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores industrial, hotelero y habitacional.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Por lo reciente de la creación de Fibra Plus, esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, diferente a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

3.2.3 Principales clientes

Fibra Plus considera que al momento de la Oferta Pública inicial no existe dependencia con alguno o varios clientes, entendiéndose como dependencia una situación tal en la que la pérdida de dichos clientes afectara de forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de Fibra Plus en el futuro.

3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

La FIBRA estará sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR (“Régimen de las FIBRAS”) comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2016. Por lo anterior, es intención que la FIBRA cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes referidos. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos fines.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción, los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR;
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV) o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean Personas Relacionadas y

- (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% del total los CBFIs emitidos por la FIBRA.
- (vi) Que la Fiduciaria distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
 - (vii) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.
 - (viii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una FIBRA;
 - (ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;
 - (x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
 - (xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2016 establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el por ciento de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo

de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de FIBRAS que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentre invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, la FIBRA no sería sujeta del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- La Fiduciaria tendría la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal veinte para 2016.

- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

A continuación se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para el 2016.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por la FIBRA (los Tenedores de nuestros CBFIs) deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la FIBRA.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de la FIBRA pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las FIBRA no se considerará que los tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente (“EP”) en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por la FIBRA.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final de ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del impuesto sobre la renta por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de la FIBRA sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por dicha FIBRA durante los próximos diez años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal de una FIBRA no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por dicha FIBRA, imputable directamente a los tenedores de CBFIs (y, por tanto el impuesto retenido por la FIBRA no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA"), las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles de la FIBRA estarán sujetas al IVA. Cuando la FIBRA adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Prevemos que la FIBRA tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre

que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la FIBRA y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Asuntos Ambientales

Nuestras Operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o LGEEPA, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, nuestras Operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras Operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

3.2.5 Recursos humanos

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 8 (ocho) empleados al momento de la Oferta Pública inicial.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y ventas de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de Fibra Plus.

Para ver información respecto de las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador, ver sección “3.5.1.8 Directivos del Administrador”, del presente documento.

3.2.6 Información de mercado

La información contenida en este apartado “3.2.6 Información de Mercado” ha sido elaborada por Softec, S.C., quien nos ha otorgado su consentimiento para incluir la misma en el presente Prospecto.

3.2.6.1 Evolución de la situación económica de México

Valor del PIB

En términos reales, en Pesos de 2008, el Producto Interno Bruto o el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por la economía, ha presentado una tendencia ascendente y con pocos retrocesos en términos de valor. Este indicador pasó de un valor de 10,158 miles de millones de pesos en el año 2000 a 14,664 miles de millones de pesos constantes (de 2008) en el primer cuatrimestre de 2015. A principios del año 2002, 2003, 2009, 2010 y 2013, se aprecia un retroceso en el valor del PIB en términos reales.

Tasa de crecimiento

Las tasas de crecimiento del PIB real presentan una estacionalidad trimestral considerable que lleva al indicador a comportarse de forma ascendente y descendente dependiendo del trimestre que se trate. En una evaluación de mediano plazo, la estacionalidad del comportamiento del PIB real muestra una tendencia ligeramente ascendente. El crecimiento del PIB fomenta la creación o crecimiento de las empresas del país. Con ello se genera un impacto positivo sobre los espacios inmobiliarios para el desarrollo de las actividades laborales en industrias y oficinas, así como en espacios comerciales. Dependiendo de cuáles sean los sectores y ramas específicas con

comportamiento ascendente, así como las regiones geográficas de mayor dinámica, la expectativa de crecimiento inmobiliario puede variar.



Fuente: INEGI 2000 a 2015

Estructura por sector del PIB real

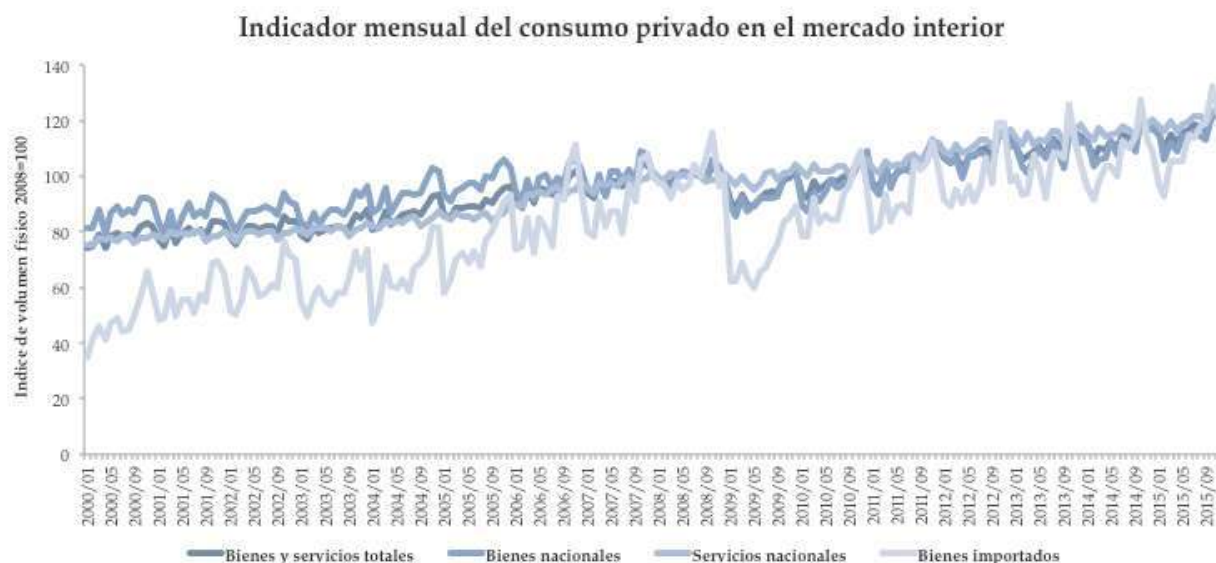
En los últimos 15 años, el sector predominante del valor total del PIB ha sido el sector terciario. A principios del año 2000 sumó un valor real de 5,724 miles de millones de pesos (en pesos de 2008) y para el primer cuatrimestre de 2015 su valor ascendió a 8,963 miles de millones de pesos reales. Lo anterior ha representado que el peso de este sector se haya incrementado 5 puntos porcentuales al pasar de 57.8% en 2000 a 62.8% en 2015. Lo anterior ha representado que el peso de este sector se haya incrementado 5 puntos porcentuales al pasar de 57.8% en 2000 a 62.8% en 2015. La economía en México ha perdido participación en el valor del PIB de las empresas del sector secundario.

El PIB real de las empresas del sector secundario, sin embargo, se ha incrementado en términos de valor en pesos. Pasó de un valor de 3,821 miles de millones de pesos (de 2008) en el primer trimestre del año 2000 a un valor de 4,786 miles de millones de pesos (de 2008) al término del primer cuatrimestre de 2015. Lo anterior ha implicado que el peso del PIB de las empresas del sector secundario haya pasado de 38.6% en el año 2000 a tener una participación de 33.5% en 2015. Aunque en general tanto el PIB de las empresas del sector secundario como del sector terciario han mostrado un comportamiento positivo, este muestra mayor dinamismo para el sector terciario, por lo que podría esperarse que la demanda de espacios comerciales y de oficinas insertos en este sector también se comporte de forma positiva.

Confianza del Consumidor y del Productor

En términos históricos, el comportamiento del consumo privado de bienes y servicios ha sido ascendente. La dinámica creciente se aprecia con una mayor pendiente para el consumo de bienes importados. Por su parte, el consumo de bienes y servicios nacionales, aunque también creciente presenta una menor pendiente. En la medida en la que el incremento del volumen del consumo

privado de bienes y servicios derive en mejores márgenes para el sector comercial, el ingreso disponible para los comerciantes podría derivar en una mayor capacidad de pago de rentas por espacios comerciales.

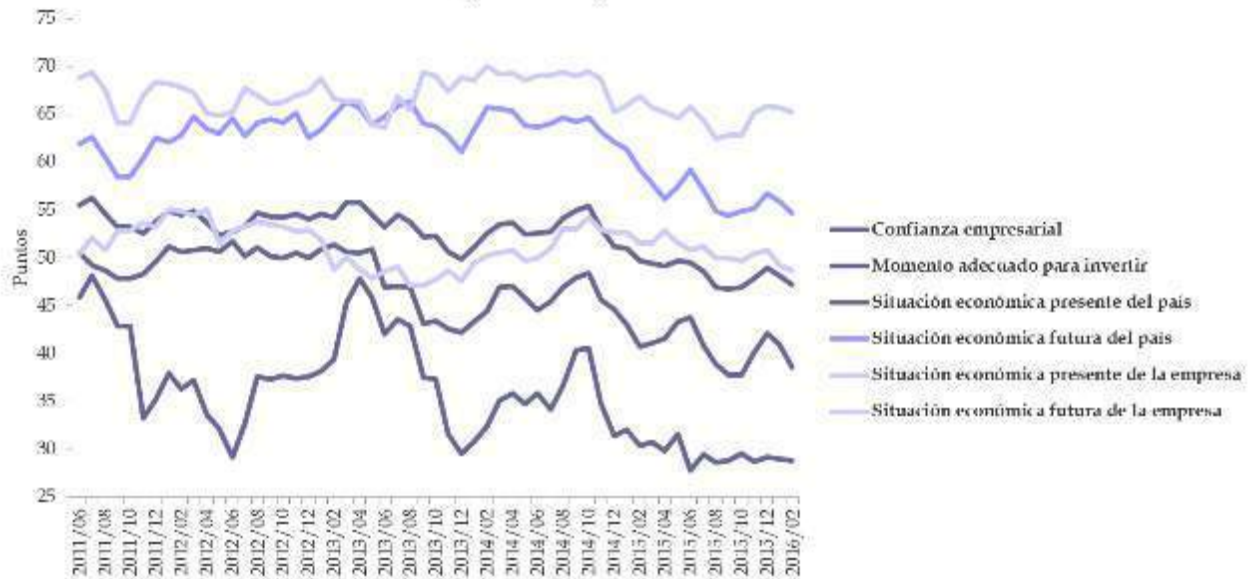


Fuente: INEGI 2000 a 2015

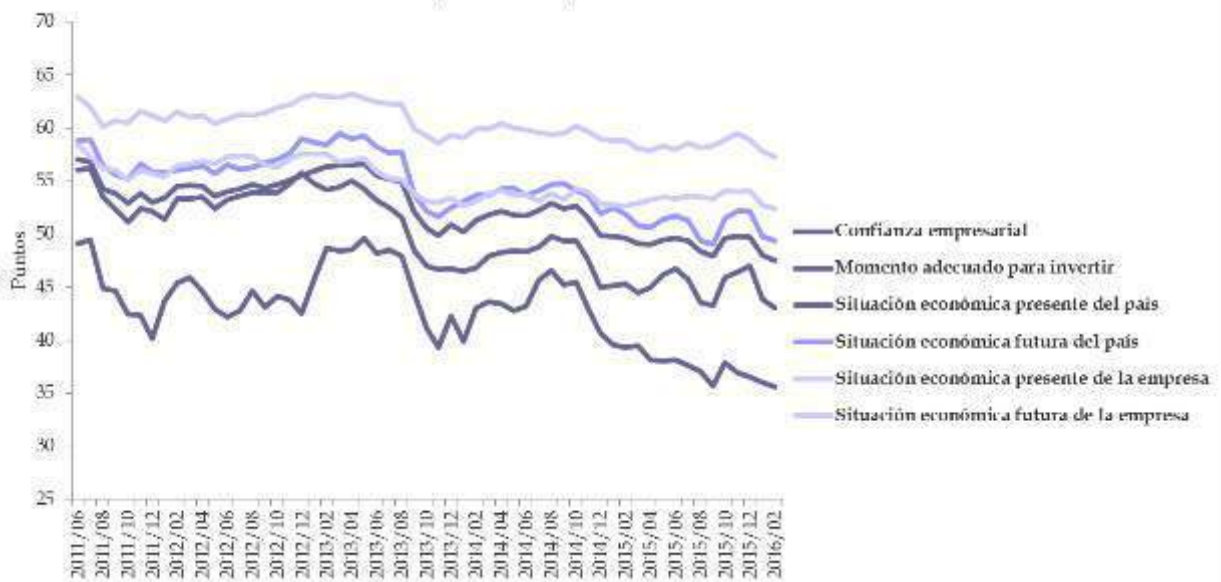
Los indicadores de confianza empresarial muestran el ánimo de las empresas acerca de las condiciones que enfrentan. Un puntaje por encima de 50 puntos representa una actitud positiva, de acuerdo a la Encuesta Mensual de Opinión Empresarial. En general, el comportamiento de los indicadores de confianza empresarial en México para los sectores construcción, comercio y manufacturas muestran un atencencia descendente a partir de 2013.

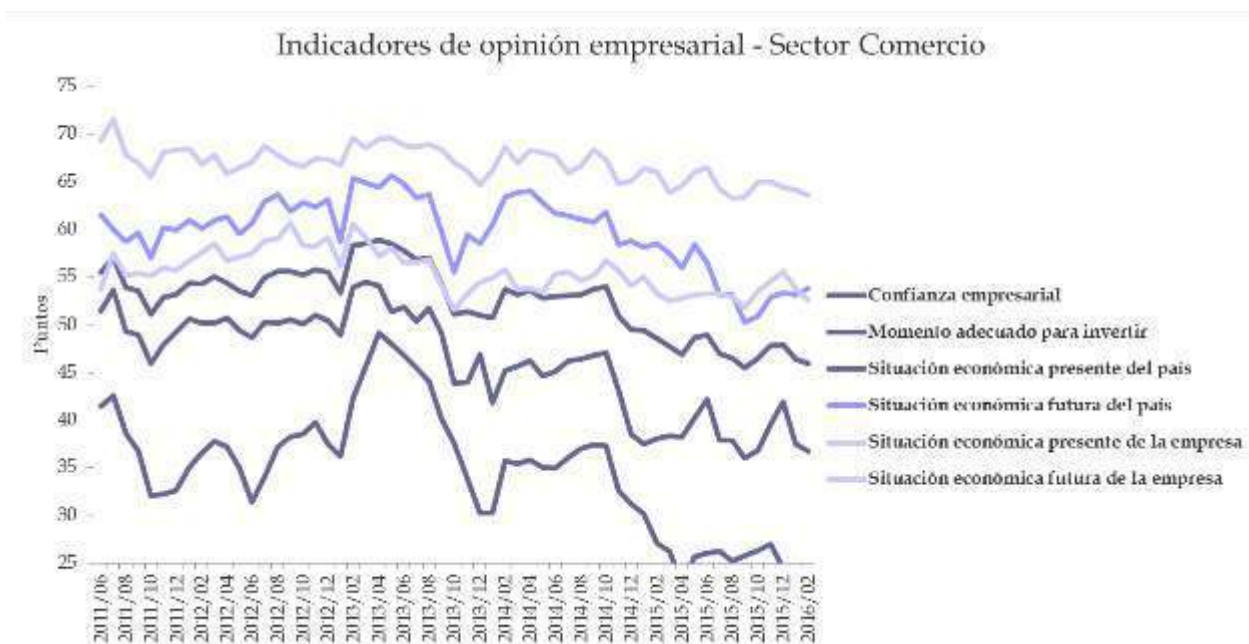
En general, la percepción sobre la situación económica futura de la empresa ha resultado ser la más positiva, seguida de la situación futura del país. Tanto las condiciones actuales de la empresa, como el índice general de confianza empresarial se encuentran en un punto medio, siendo este último indicador menos pesimista. La opinión sobre el momento actual para invertir, así como la situación presente del país son las que muestran un mayor decremento. Lo anterior es constante en los tres sectores bajo análisis, lo que podría limitar decisiones de cambio en instalaciones que podrían afectar las inversiones inmobiliarias. En la medida en la que los indicadores de las condiciones actuales de la empresa, así como las condiciones actuales del país sean congruentes con las expectativas futuras, los indicadores de inversión podrían mejorar.

Indicadores de opinión empresarial - Sector Construcción



Indicadores de opinión empresarial - Sector Manufacturero



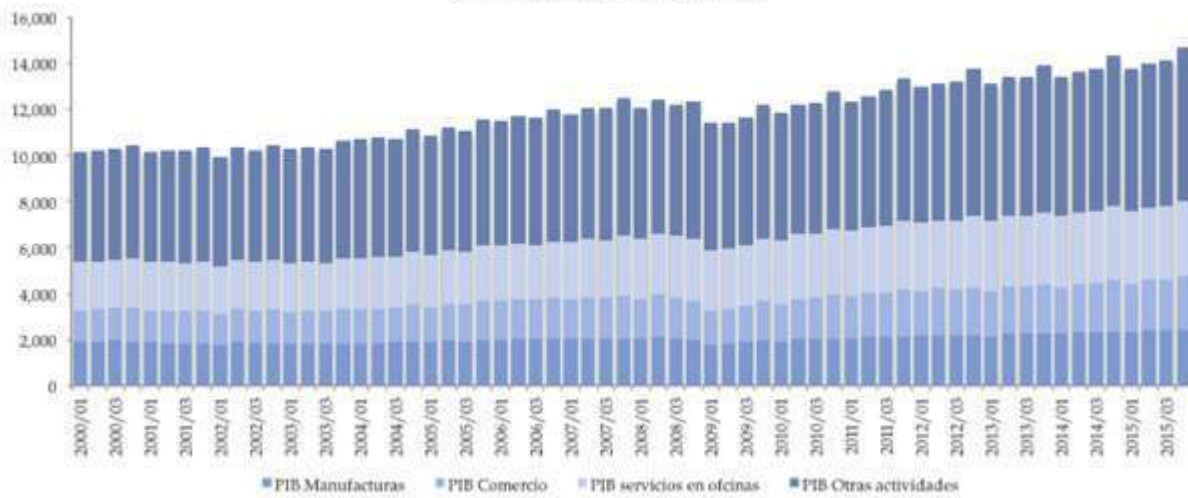


Fuente: INEGI 2011 a 2015

Sector Demandante de Espacios Inmobiliarios

El valor de la producción de bienes y servicios de los sectores demandantes de espacios inmobiliarios industriales, comerciales y de oficinas presentan una tendencia ascendente durante el período 2000 a 2015. El mejor comportamiento lo presentan las actividades económicas demandantes de espacios de oficinas. Estas actividades se refieren a los servicios financieros, a los servicios profesionales, a los servicios inmobiliarios y a los servicios en corporativos. Por su parte, las actividades comerciales también han incrementado tanto el valor de su contribución al PIB como su participación en la estructura total. Las actividades del sector manufacturero, demandantes de espacios industriales aunque han incrementado el valor del PIB en términos reales, su participación sobre el total del PIB ha ido decreciendo, aunque en términos marginales.

Valor del PIB en actividades demandantes de espacios inmobiliarios
Miles de millones de pesos de 2008



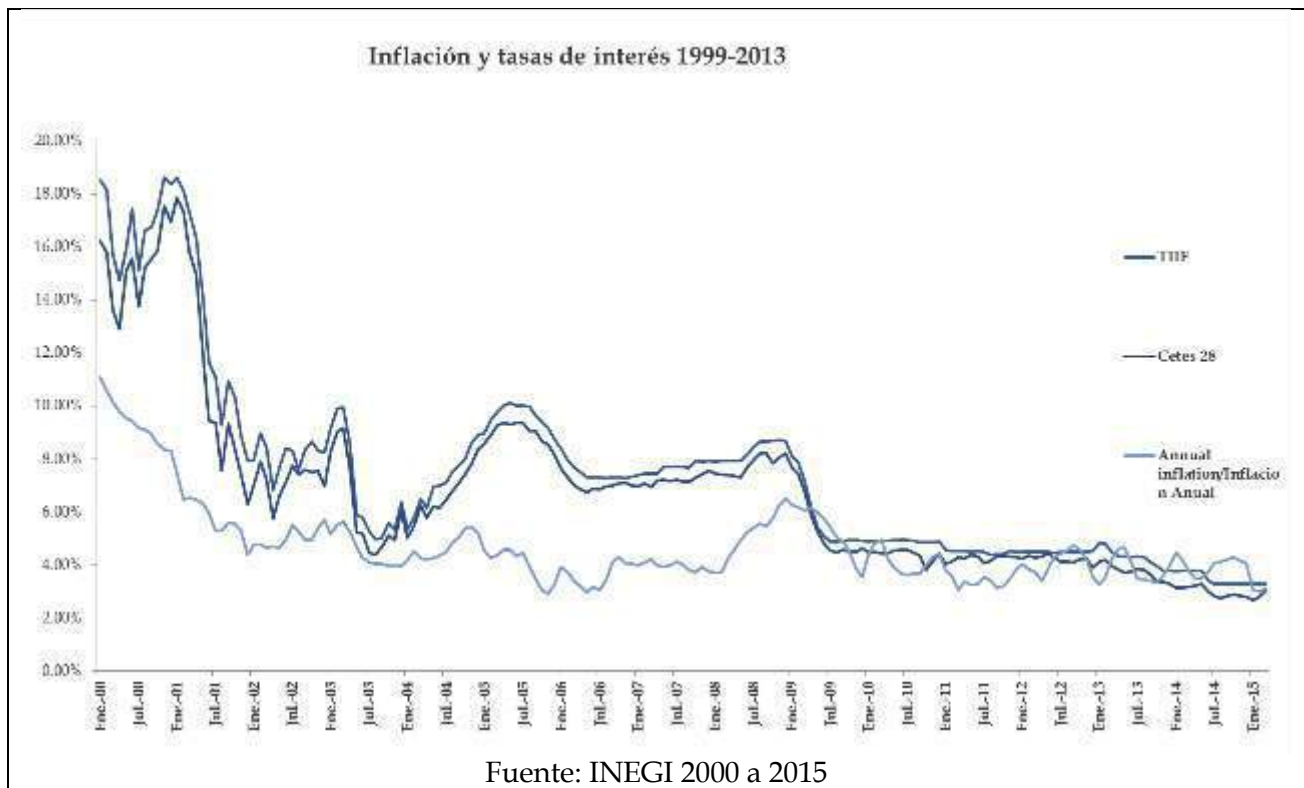
Fuente: INEGI 2000 a 2015

Inflación

El control de la inflación ha sido una prioridad dentro de la política económica del Gobierno Federal de México, por lo que el control y descenso de los niveles anuales de inflación se ha visto de manifiesto. El nivel anual de inflación, calculado como la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del período mensual respecto al mismo período del año anterior, muestra un importante descenso desde 2000 y hasta 2002 en donde la inflación continuó bajando, pero a ritmos menos acelerados. De 11.1% de inflación registrada en enero de 2000, el país pasó a niveles de inflación (anual) de 2.6% en marzo de 2016. Lo anterior permite certidumbre en las decisiones de compra de vivienda y consumo en comercios para las familias.

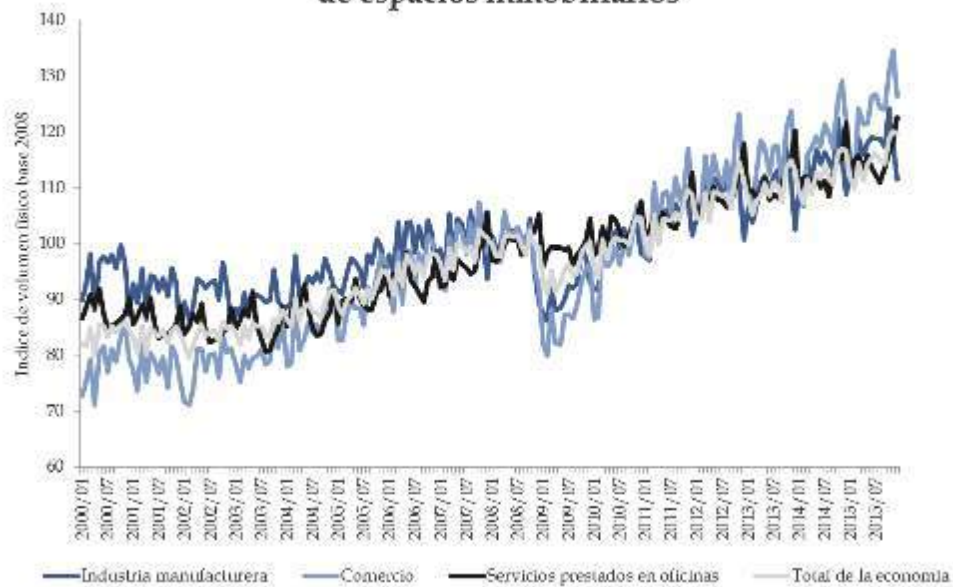
Tasas de interés

Al igual que la inflación, las tasas de interés de referencia para la economía mexicana han mostrado una tendencia descendente. Hasta 2009 los niveles alcanzados por las tasas de interés se ubicaron visiblemente por encima de los niveles de inflación. A partir de 2010 se cruzan con los indicadores de inflación y en ocasiones se ubican por debajo. Menores tasas de interés de referencia permiten mayor accesibilidad al crédito. Ya sea hipotecario o para la construcción, mejorando las posibilidades de inversión inmobiliaria apalancadas por financiamiento.



En comparativa, los tres sectores demandantes de espacios inmobiliarios laborales, han presentado un desempeño positivo en términos del indicador global de la Actividad Económica, medido por el INEGI en forma mensual, comparativamente con el indicador total de la economía. Lo anterior es particularmente positivo si se compara el desempeño reciente de la actividad comercial frente al promedio de la economía. A partir de principios de 2009 el indicador inicia una recuperación importante que le permitirá, a mediados de 2011, situarse por encima del desempeño del promedio de la economía. Por su parte, los indicadores de actividad de los sectores demandantes de espacios industriales y de oficinas, empiezan a perder impulso a mediados de 2004 e inician una recuperación moderada en 2011 que no termina de colocarlos en los niveles de desempeño por encima del promedio observados antes de 2009.

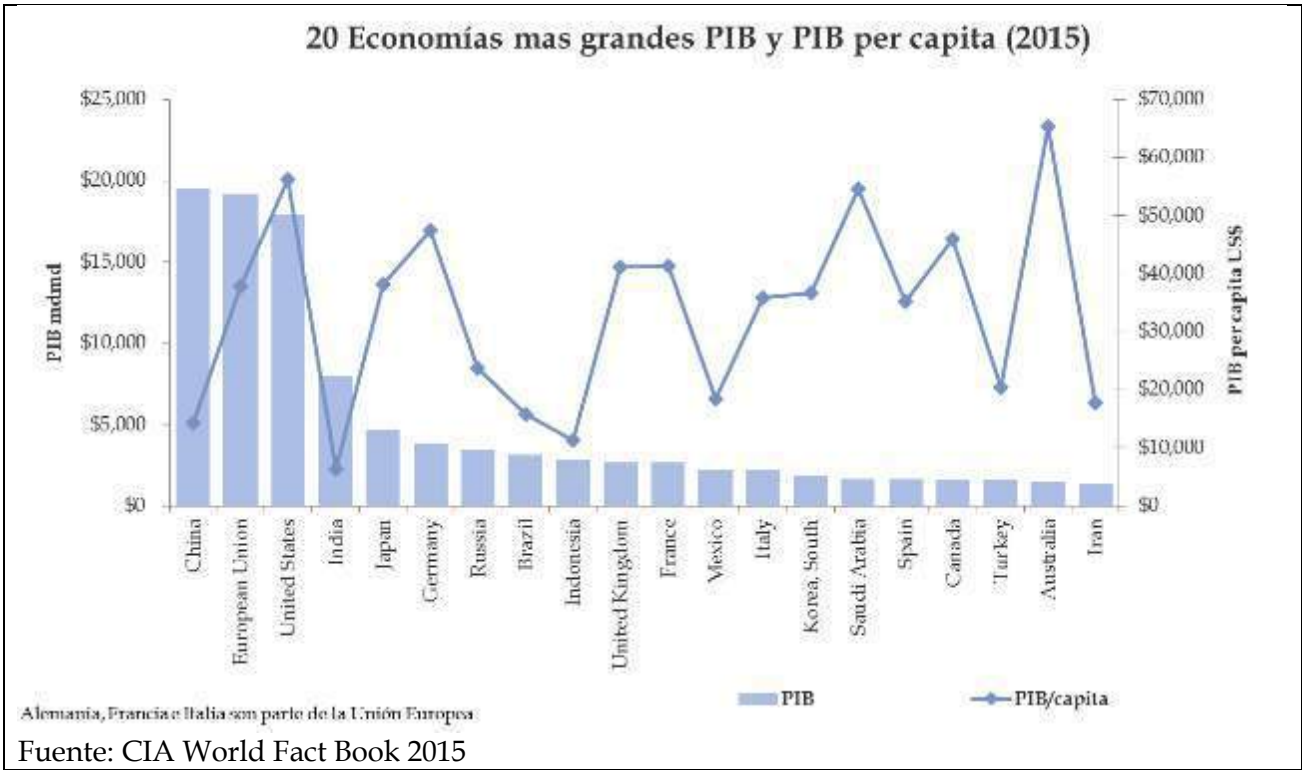
Indicador Global de la Actividad Económica en sectores demandantes de espacios inmobiliarios



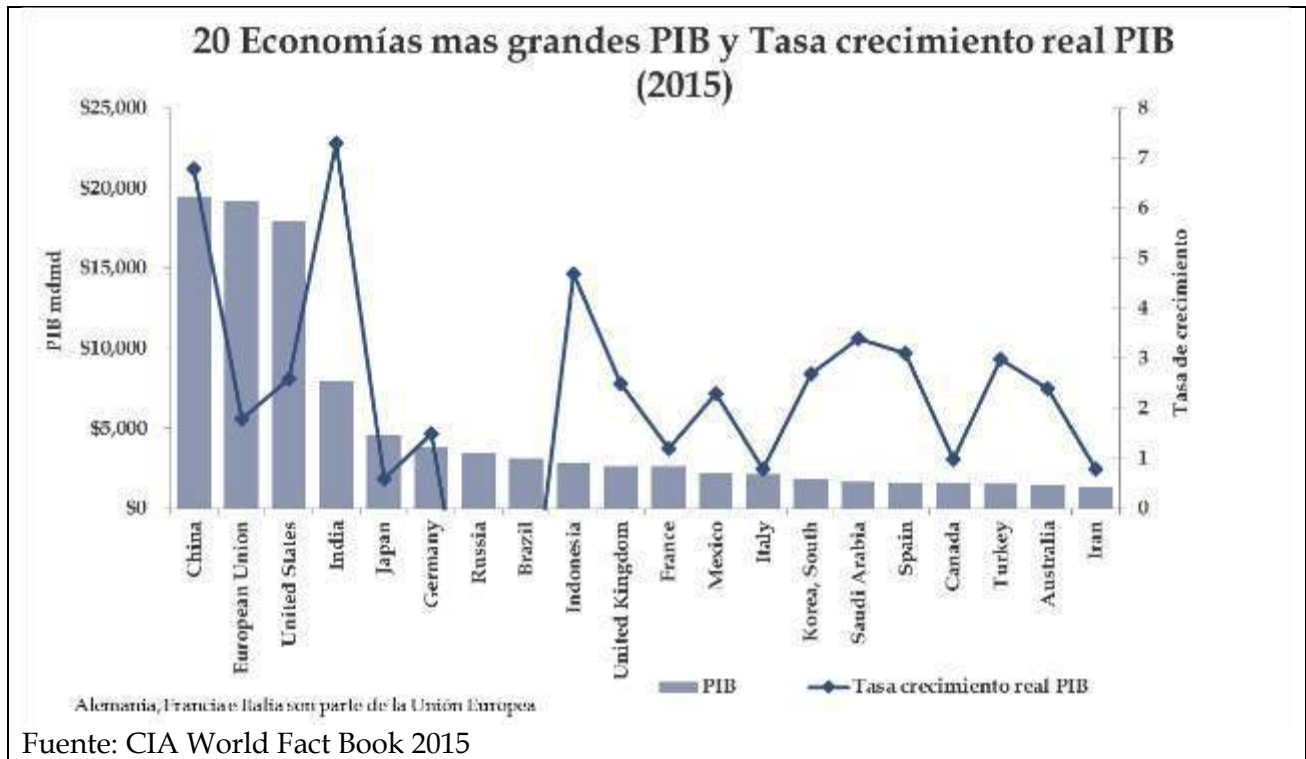
Fuente: INEGI 2000 a 2015

Posición por valor de la economía

Según las estimaciones comparativas del World Fact Book de la CIA, México se ubica en el lugar 12 en cuanto al valor del PIB de 2015, tomando por separado el valor de las economías de Alemania, Inglaterra y Francia que ya se encuentran dentro del valor de la economía de la Unión Europea (UE). Al analizar a la UE como una sola entidad, el valor de la economía mexicana avanza hasta el lugar 9. Destaca además, que el PIB per cápita en México se ubica por encima de naciones como China, India, Indonesia y Brasil, cuyas economías son de mayor valor, comparativamente con la de México.

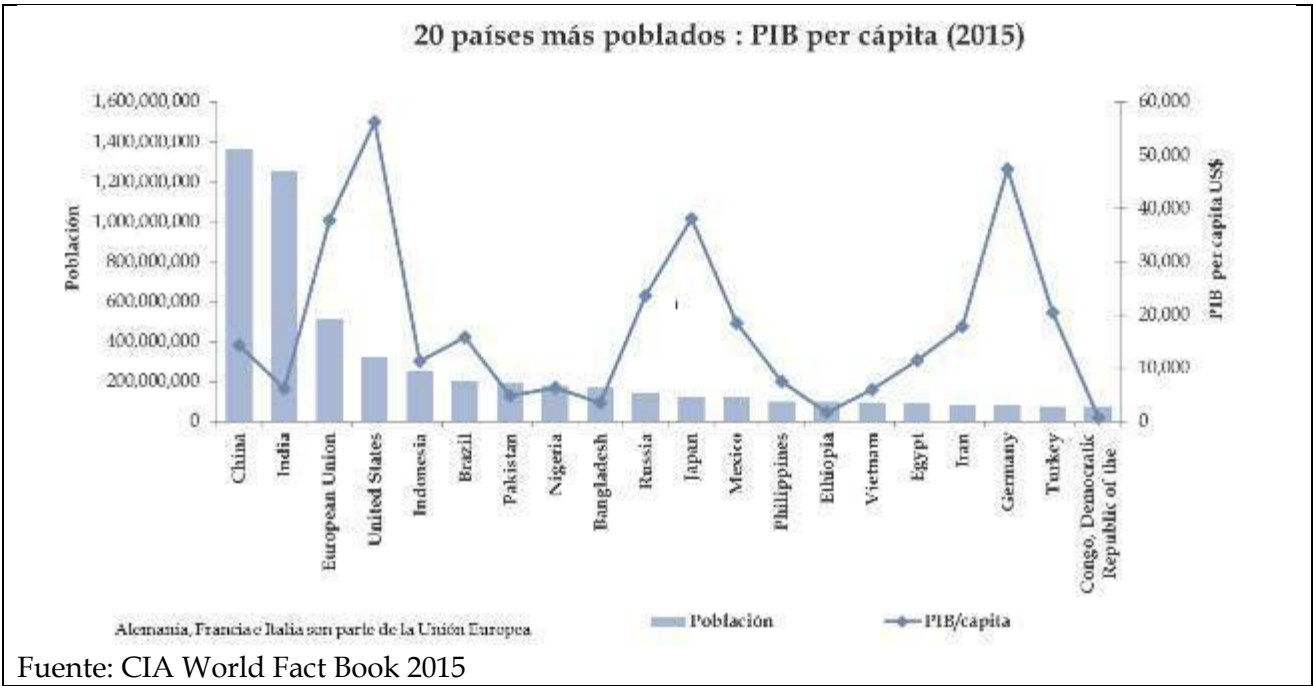


En cuanto a la tasa de crecimiento del PIB, los datos homologados y en términos comparativos reportados para 2015 por la CIA, ubican el desempeño de la economía mexicana por encima de la tasa de crecimiento de la Unión Europea, Japón, Alemania, Francia, y en un nivel de crecimiento similar al de Estados Unidos e Inglaterra.



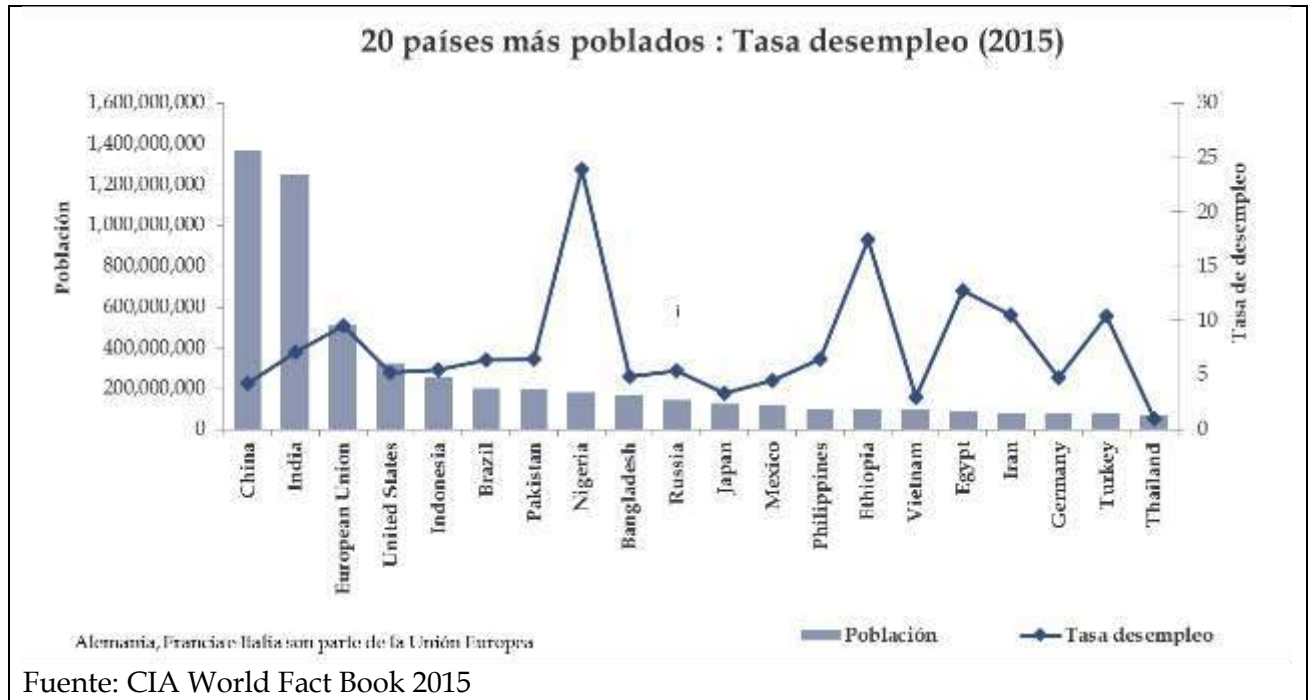
Posición de México en el Mundo por población y desempleo

También México se ubica entre los 20 principales países más poblados. En este grupo, México se ubica en el lugar 12, tomando a la Unión Europea (UE) como un ente único. El volumen de población comparativamente alto de México y su posición de PIB per cápita superior al de países con más población, como China, India, Indonesia, Brasil, Pakistán, Nigeria, Bangladesh, generan atracción para la inversión y el desarrollo comercial e inmobiliario.



Fuente: CIA World Fact Book 2015

En comparación con los países más poblados, los índices de desempleo en México calculados para 2015 son competitivos, respecto a casi todos los países de mayor tamaño a México, incluidos Estados Unidos, la Unión Europea y Rusia, cuyas economías presentan mejores condiciones.



Fuente: CIA World Fact Book 2015

3.2.6.2 Entorno Socio-Demográfico

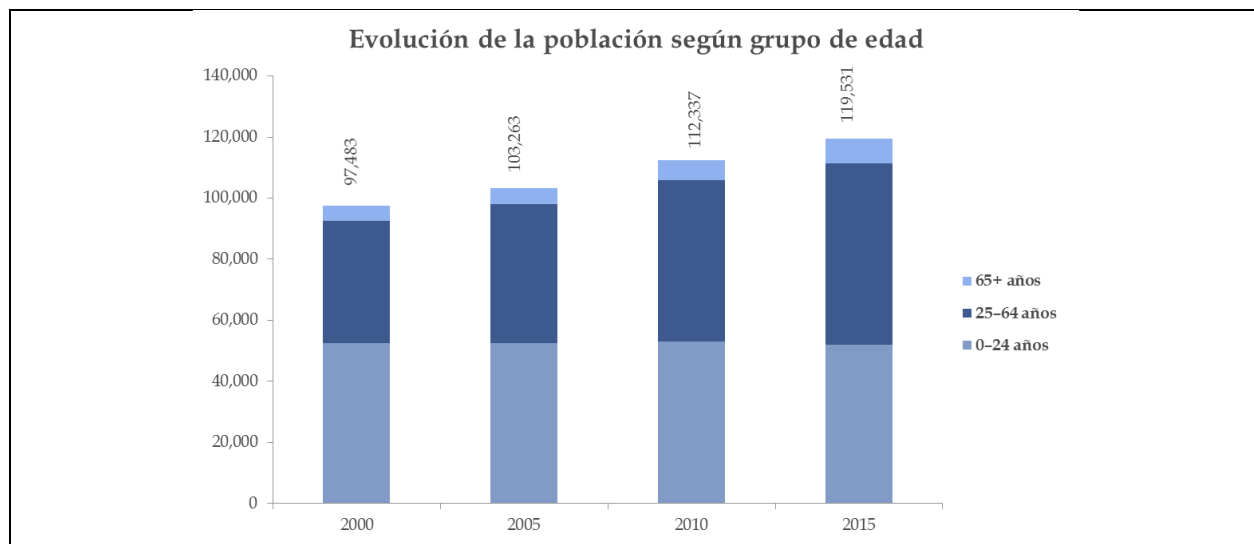
Población total en México

La población total en México ha presentado una tendencia creciente pero con una dinámica en desaceleración, producto de los cambios en la estructura de las familias y a la importante baja en los indicadores de fertilidad. De 2000 a 2005, la tasa media de crecimiento nacional se estima en 1.16%. Entre 2005 y 2010, esta tasa alcanzó 1.7%, y entre 2010 a 2015, el crecimiento medio anual poblacional se estima en 1.25%.

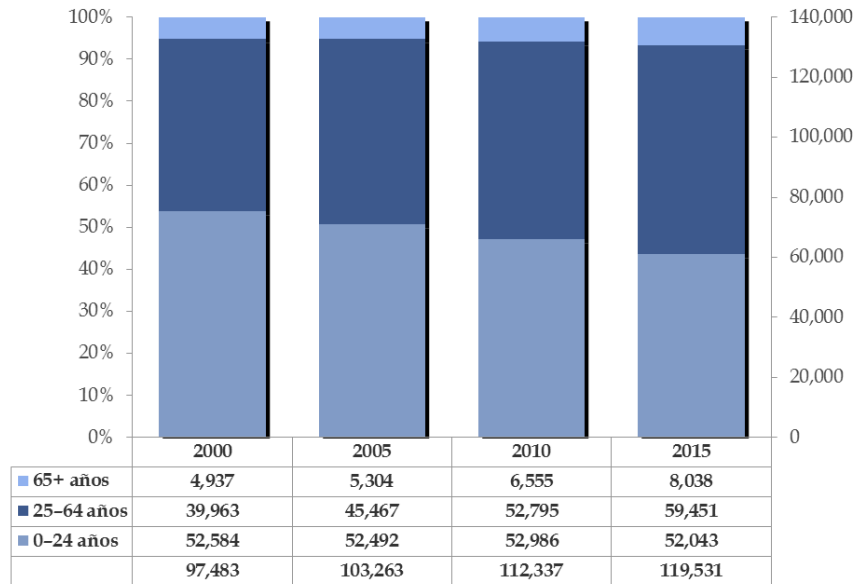
Estructura por edad

Aunque todavía una amplia proporción de la población pertenece a los grupos de menos de 24 años de edad, los grupos de 25 a 64 años, han incrementado de forma notable su participación en el total de la población del país.

De acuerdo a los estimadores de la Encuesta Intercensal 2015, casi el 50% de la población pertenece al grupo de 25 a 64 años, y alrededor del 45% pertenece a la población de 0 a 24 años, con lo que la presión de la demanda de bienes y servicios, así como de empleo y formación de hogares se encuentra en un nivel histórico máximo. Destaca que el proceso de urbanización de la población se acentúa ya que el grueso de la población del país reside en ciudades de 15,000 y más habitantes, con lo que la demanda de espacios inmobiliarios podría incrementarse.

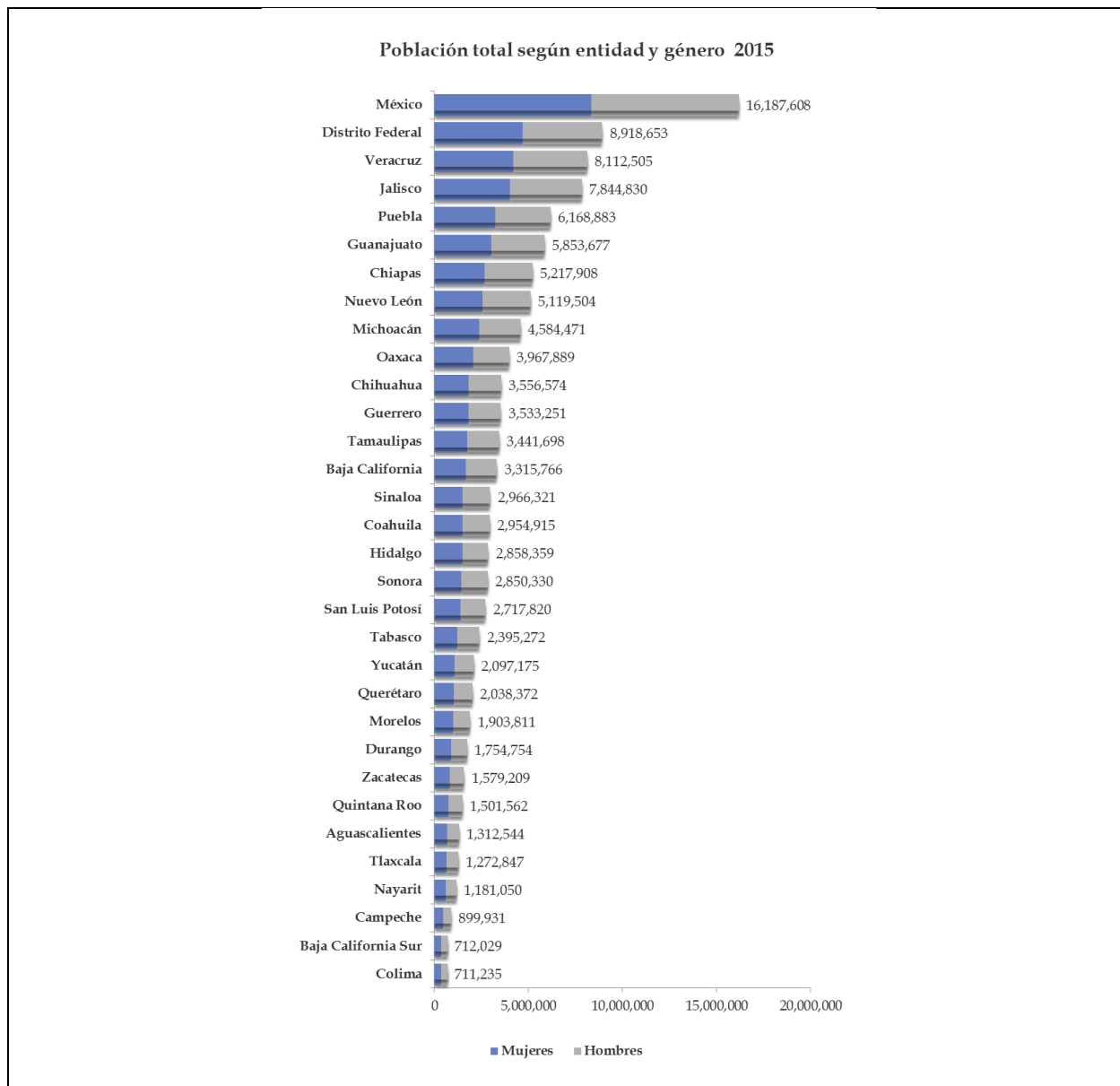


Evolución de la población según grupo de edad



Fuente: INEGI 2000 a 2015

Al 2015, la Encuesta Intercensal coloca al Estado de México como la entidad más poblada del país. En segundo término, pero con casi la mitad de los habitantes, se ubica la Ciudad de México. Veracruz, Jalisco, Puebla Guanajuato, Chiapas, Nuevo León, Michoacán y Oaxaca ocupan los ocho siguientes lugares en cuanto a la cantidad de población por estado. Con la excepción del Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Puebla y Nuevo León, el alto volumen de población se alcanza por una alta cantidad de municipios que conforman las entidades más pobladas. Para el caso del Estado de México y la Ciudad de México, así como Jalisco, Nuevo León y Puebla, el grueso de su población se agrupa en una sola zona metropolitana que conurba diversos municipios en un solo ente urbano. Lo anterior ha impactado positivamente en la creación de corredores inmobiliarios y en la consolidación de conceptos inmobiliarios verticales y de uso mixto.

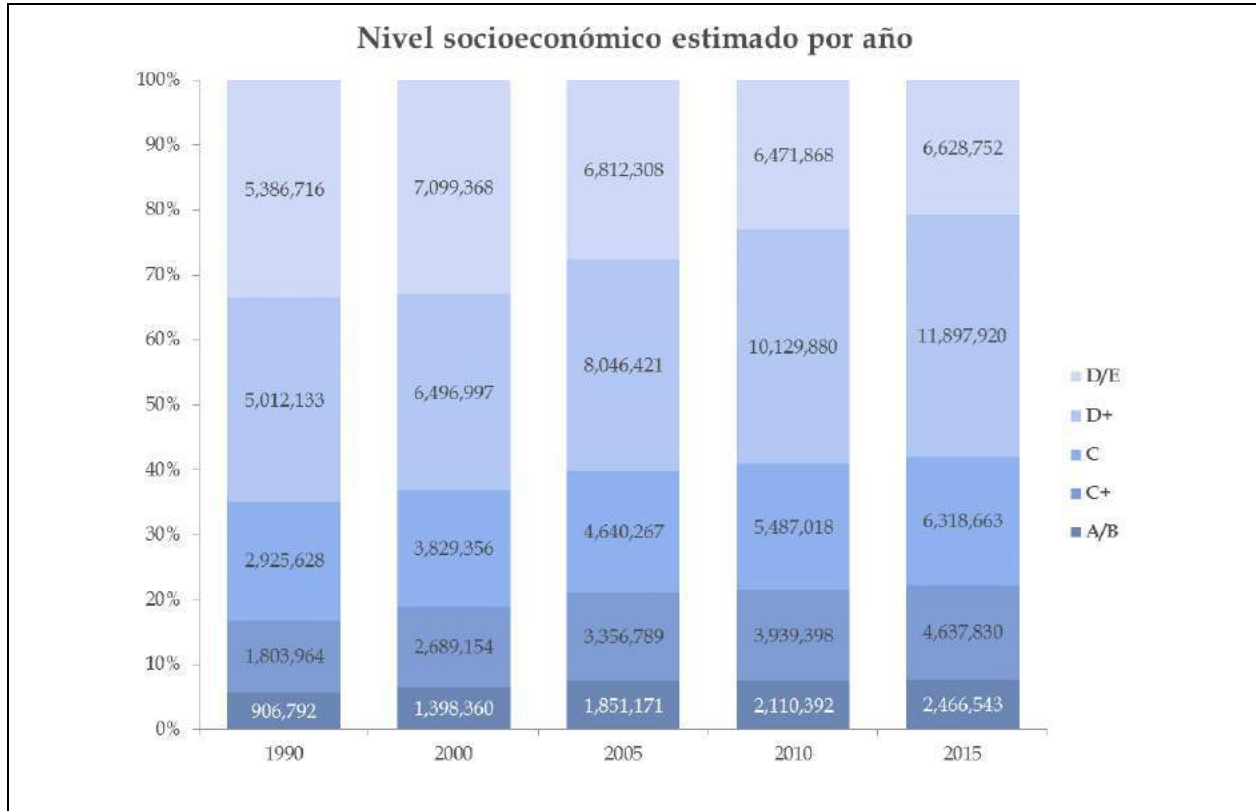


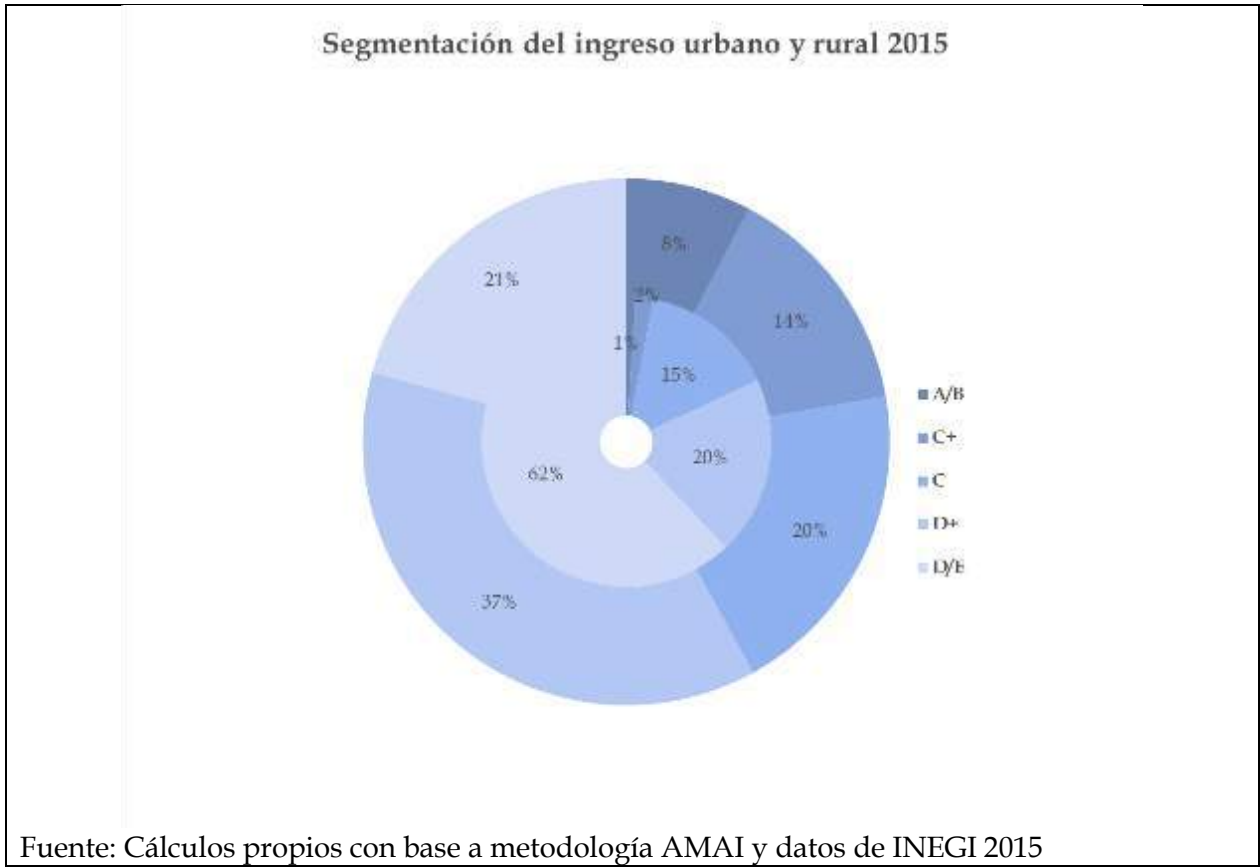
Evolución de la estructura de las familias según ingreso

De acuerdo a la metodología de cálculo de la estructura por nivel socioeconómico de las familias desarrollada por la Asociación de Agencias de Investigación (AMAI) y los datos de bienes y servicios de las familias reportados por INEGI, en este momento 57% de los hogares son de clase media (D+, C), 22% son de clase alta (C+, A/B) y tan sólo 20% son de clase baja (D/E).

En conjunto, los segmentos de mayor crecimiento han sido los de las familias de clase Media, y en segundo término, los de la clase alta. Lo anterior se explica por una mayor cantidad de aportantes al ingreso promedio familiar y a la pertenencia a los sectores terciarios de muchos empleos principalmente en las ciudades. Comparativamente con la distribución de ingresos de las familias en las zonas rurales, las zonas urbanas cuentan con una proporción de familias en las

zonas urbanas favorece a los segmentos medio y alto. Los sectores comerciales y el desarrollo inmobiliario comercial, se ven beneficiados por la mejora en las condiciones económicas de la población.

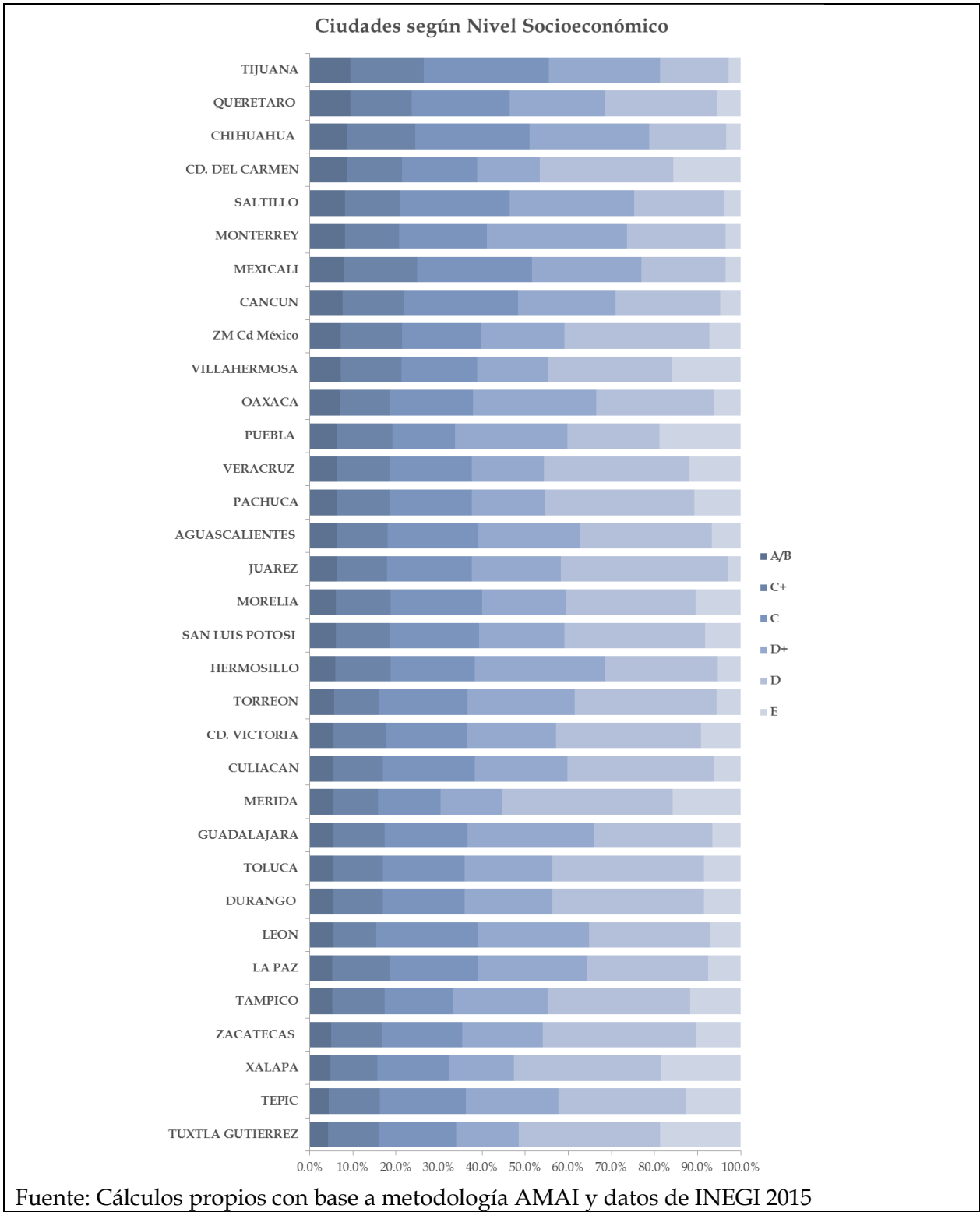




Estructura de ingresos familiares en zonas urbanas

En su mayoría, las principales ciudades del país cuentan con una estructura socioeconómica de las familias que favorece la existencia de familias de los segmentos medio y altos. Destaca el caso de las ciudades de Tijuana, Querétaro, Chihuahua, Ciudad del Carmen, Saltillo, Monterrey, Mexicali, Cancún y la Ciudad de México en donde la proporción de familias de los segmentos medio y alto es mayor.

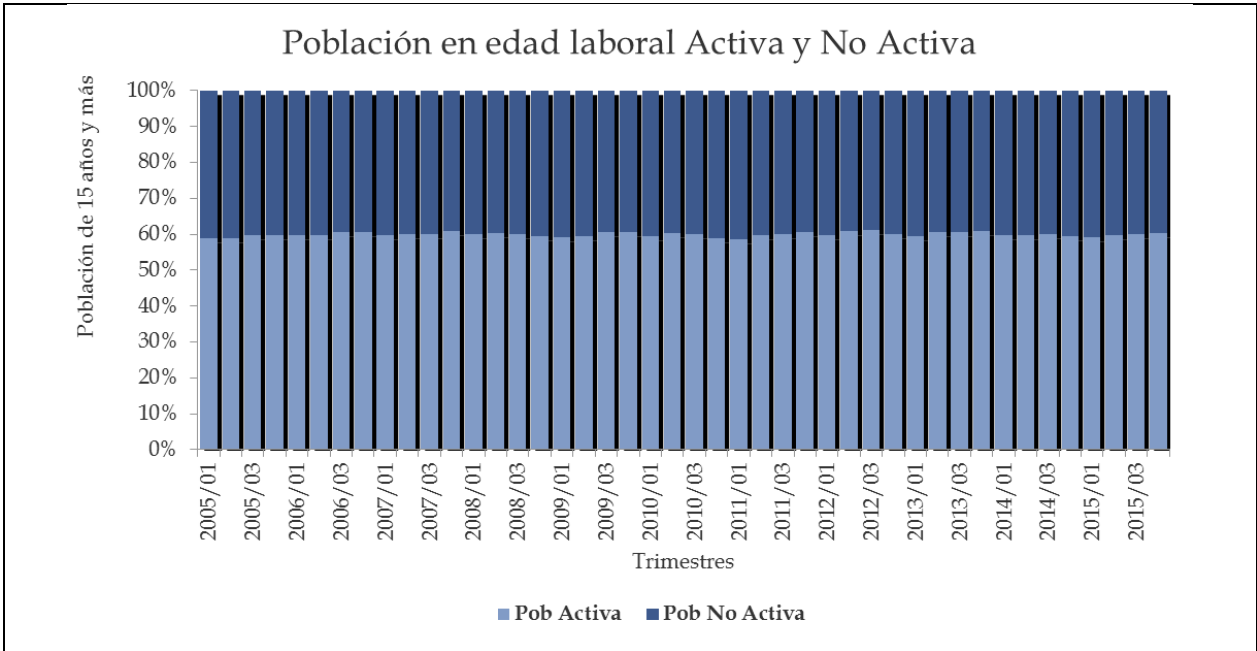
En el extremo contrario, con una mayor proporción de familias en los segmentos bajos (D y E) destacan ciudades como Mérida, Ciudad del Carmen, Veracruz, Pachuca, Villahermosa, Xalapa y Tuxtla Gutiérrez. En las ciudades o zonas metropolitanas en las que se conjuga una alta cantidad de familias y una distribución del ingreso cargada hacia los segmentos medio y alto, la justificación para el desarrollo de espacios comerciales es mayor. En ciudades en las que predominan las familias de segmentos socio económicos bajos, el gasto de las familias se avoca principalmente en espacios semi fijos y en estructuras comerciales muchas veces informales, adaptadas en locales comerciales en casas.



Población en edad laboral

Crecimiento de la población en edad laboral

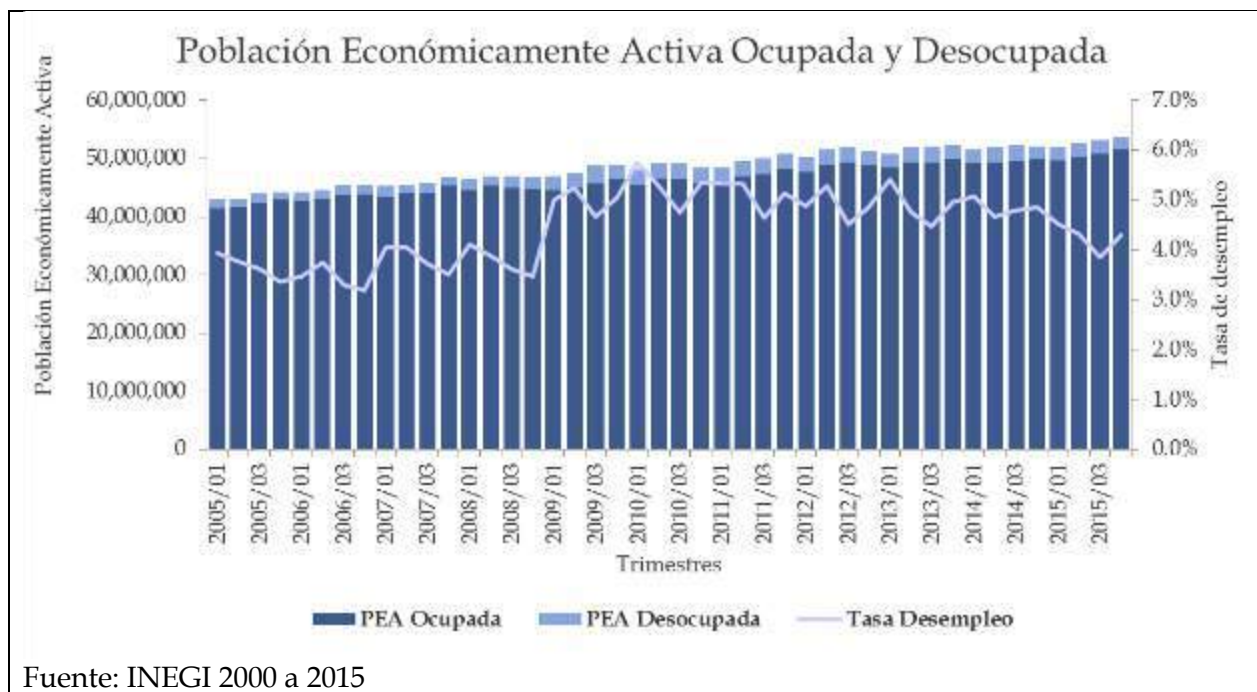
La estructura poblacional y la evolución demográfica en México han impactado positivamente en la cantidad de población en edad laboral, es decir, población de 15 años y más. Este grupo de la población se divide en Población Económicamente Activa, es decir la que activamente está empleada o buscando empleo y la Población No Activa, es decir quienes no buscan emplearse o trabajar por una remuneración. La Población Económicamente Activa es la que lleva la carga económica de mantener al total de la población y es la que puede pagar por bienes y servicios y demanda un espacio laboral. Ambas situaciones tienen un impacto en los mercados inmobiliarios de espacios industriales, comerciales y de oficinas. En términos históricos la proporción de población Económicamente Activa respecto al total de población en edad laboral se ha mantenido constante, alrededor del 60%. El aumento general de población con una proporción constante ha permitido que el volumen de Población Económicamente Activa se incremente, aunque de forma acotada.



Población Ocupada y Desocupada

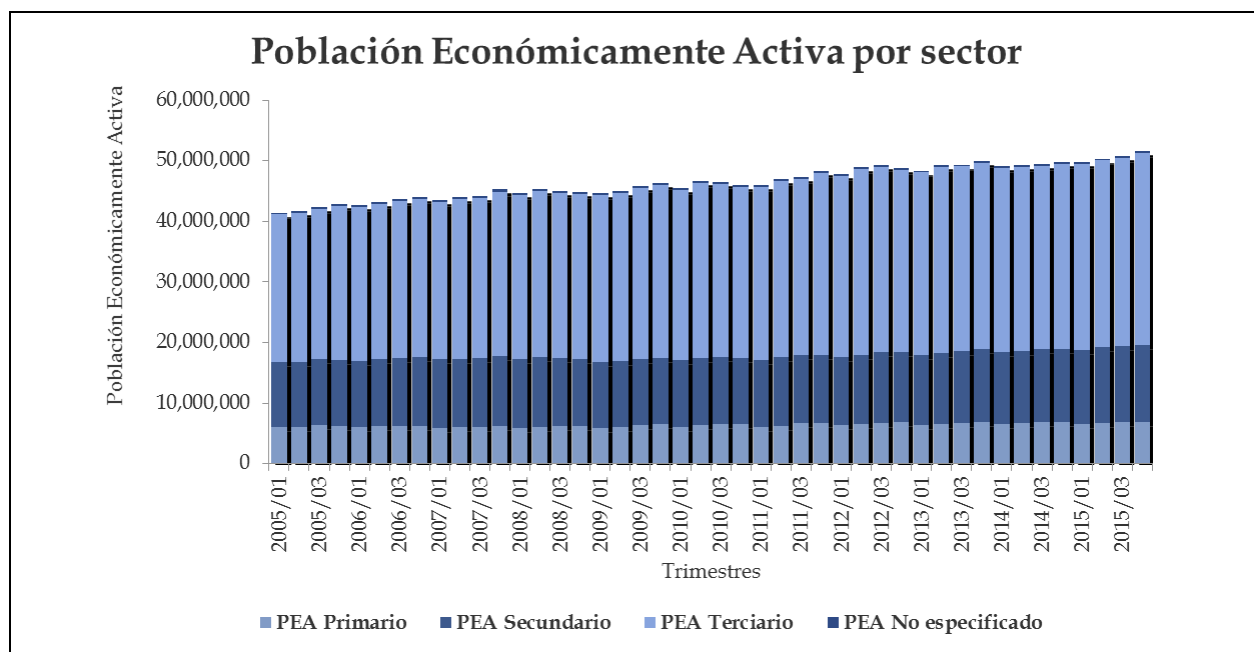
Estructura de la Población Económicamente Activa

A partir de 2008, la tasa de desempleo experimentó un incremento sustancial que lo llevó de un promedio de 3.5% a un nivel promedio de 4.8%. A partir de mediados de 2014 se aprecia una tendencia decreciente en el nivel de la tasa de desempleo, sin que se hayan alcanzado los niveles de desempleo anteriores a 2008. En la medida en la que el desempleo descienda y se mantenga en niveles con baja estacionalidad, las condiciones económicas serán favorables para incrementar las plazas de trabajo y con ello el espacio laboral necesario para desarrollar la actividad económica, además de que se cuenta con más población cuyos ingresos se traducen en demanda de bienes y servicios que benefician la demanda de espacios comerciales y habitacionales.

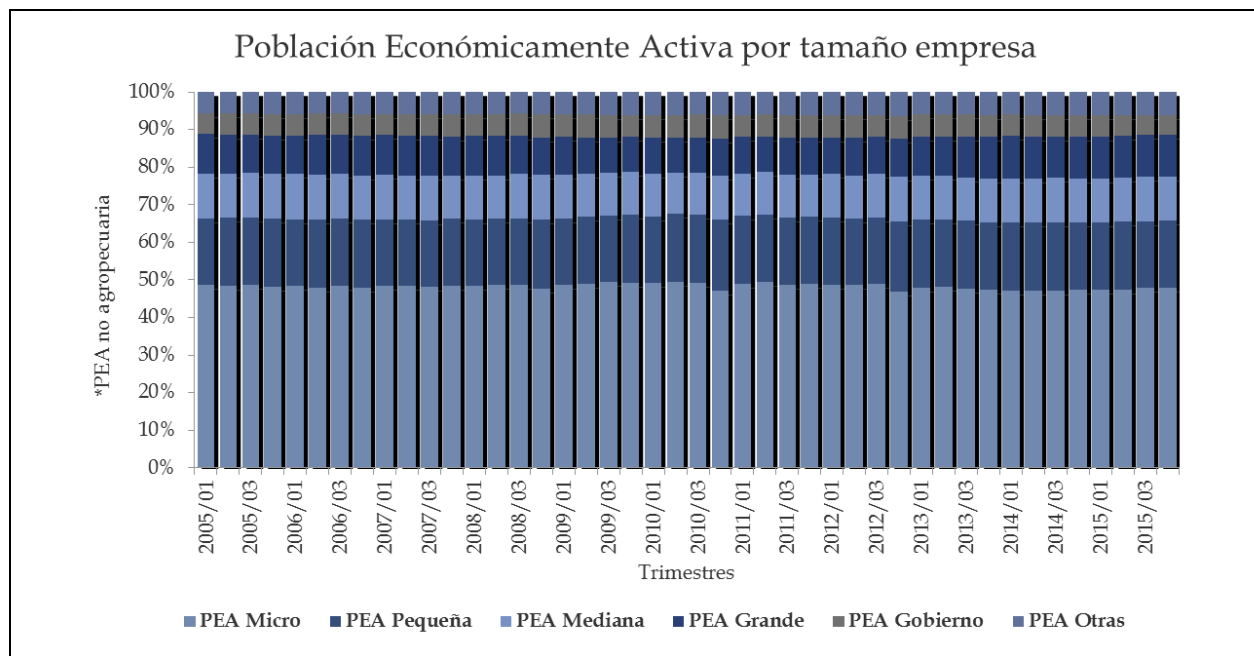


Trabajadores por sector

La mayor parte de la Población Económicamente Activa está empleada en el sector terciario. Este sector presenta también una dinámica superior en cuanto al volumen de empleados, comparativamente con el nivel de empleo de los otros dos sectores.



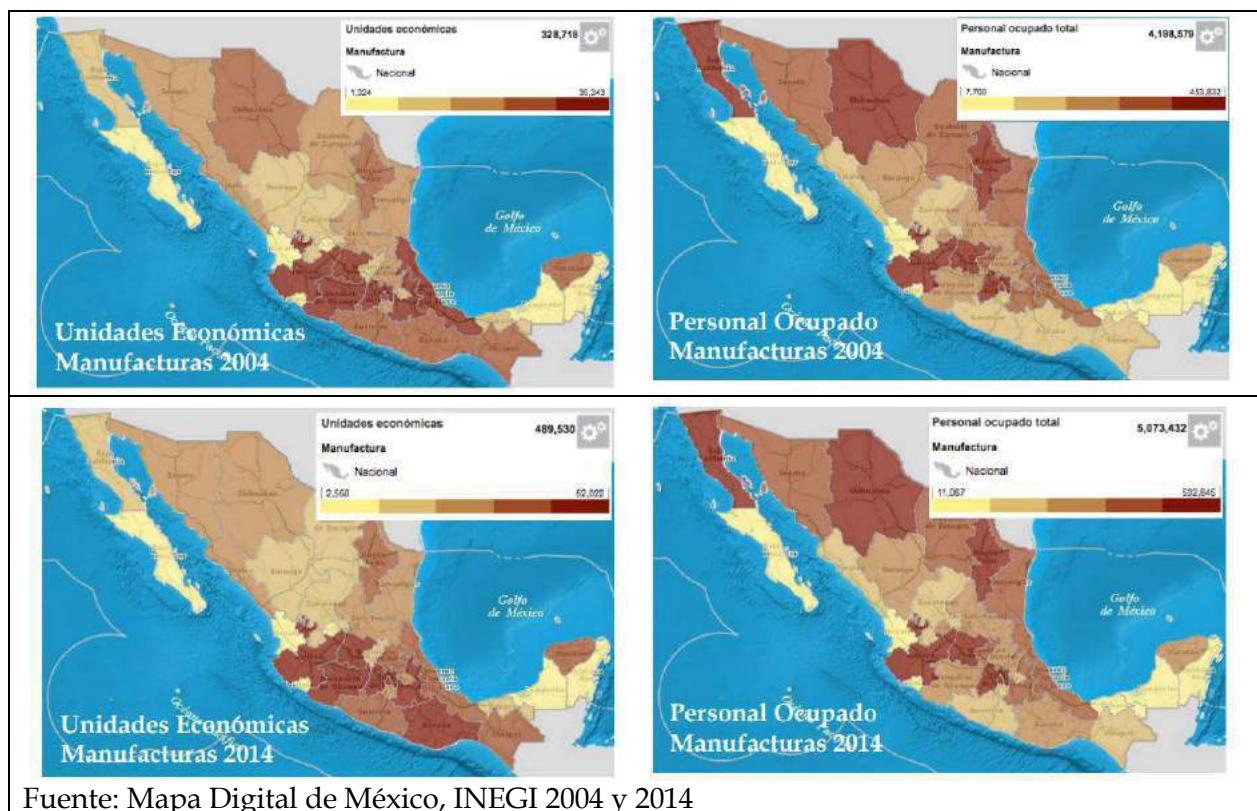
Las micro y pequeñas empresas, han empleado alrededor del 70% de la Población Económicamente Activa Ocupada. Recientemente, la participación de empresas medianas y grandes en el empleo, se ha incrementado marginalmente. A menos que los establecimientos micro y pequeños formen parte de subsectores y ramas de alta dinámica económica o de cadenas y empresas corporativas, su demanda de espacios formales se ve limitada.



3.2.6.3 Entorno del Sector Manufacturas

Estructura del sector manufacturero en las entidades del país

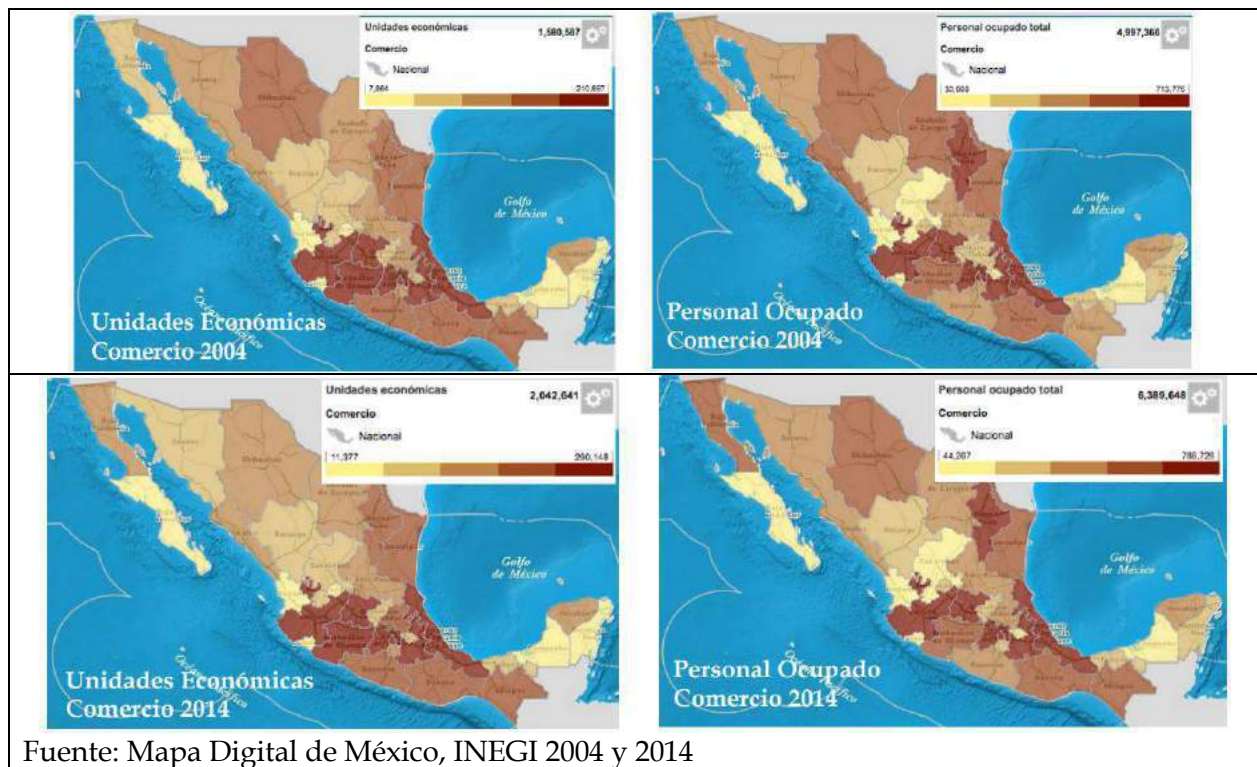
Aunque en número de empresas las entidades del norte del país parecieran tener menor concentración de actividades manufactureras, en términos de personal ocupado destacan como las de mayor concentración. Lo anterior implica que empresas de mayor tamaño en este sector se ubican en estos estados. Así, tomando en cuenta al personal ocupado como indicador de una mayor demanda de espacios inmobiliarios industriales, entidades como Baja California, Chihuahua, Nuevo León, Jalisco, Guanajuato, Estado de México y Ciudad de México, concentran una mayor cantidad de personal ocupado. En términos históricos, de 2004 a 2014, la concentración del personal ocupado reportada por los Censos Económicos, en los sectores manufactureros ha permanecido prácticamente sin cambios.



3.2.6.4 Entorno del Sector Comercio

Estructura del sector comercio en las entidades del país

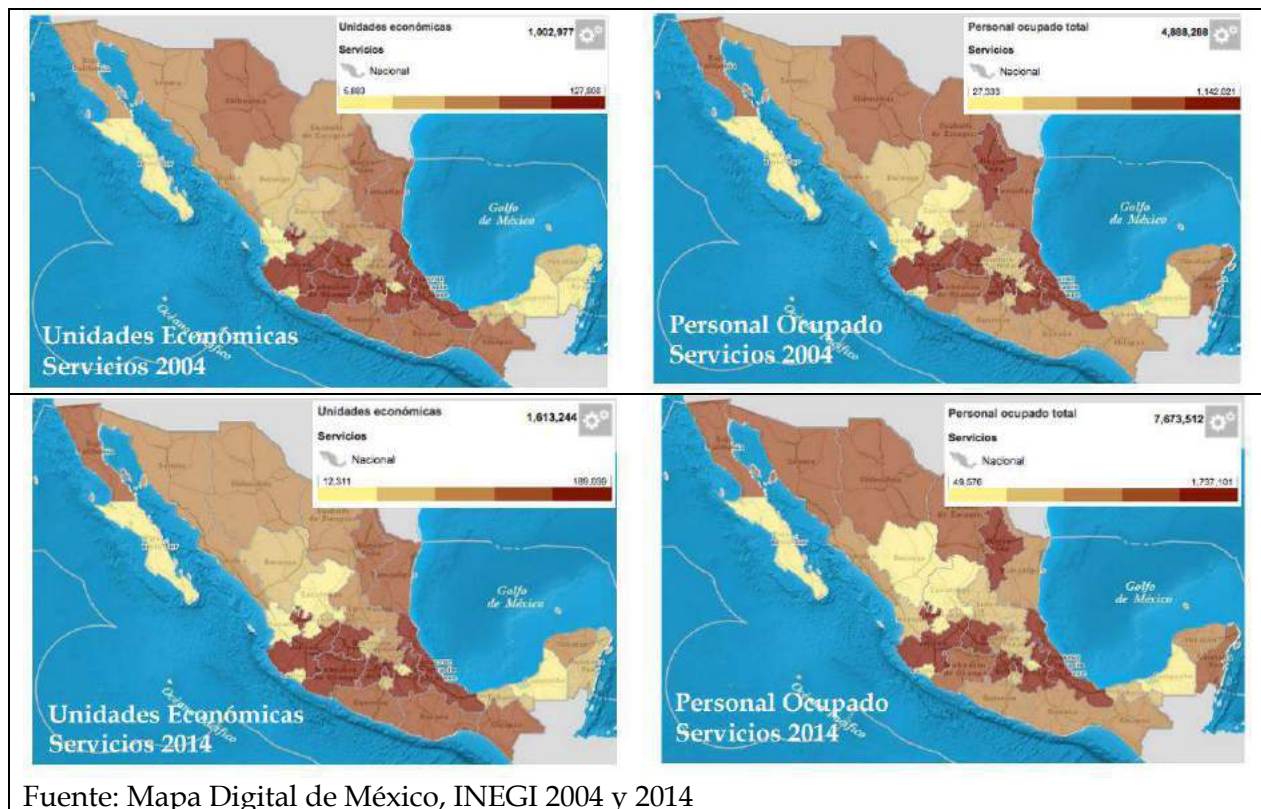
En términos comparativos, las entidades del centro del país han mejorado su concentración de empresas del sector comercial, tanto al mayoreo como al menudeo. De 2004 a 2014, entidades como Jalisco, Guanajuato, Michoacán, Estado de México, Ciudad de México, Puebla y Veracruz concentran una mayor cantidad de empresas comerciales. Esta estructura se conservó a 2014. Pasando a términos de personal ocupado que tienen un mayor impacto en la demanda de espacios inmobiliarios, sólo Jalisco, Guanajuato, Estado de México, Ciudad de México, Puebla, Veracruz y Nuevo León concentran los niveles máximos de personal ocupado total en empresas del sector comercio.



3.2.6.5 Entorno del Sector Servicios

Estructura del sector servicios en las entidades del país

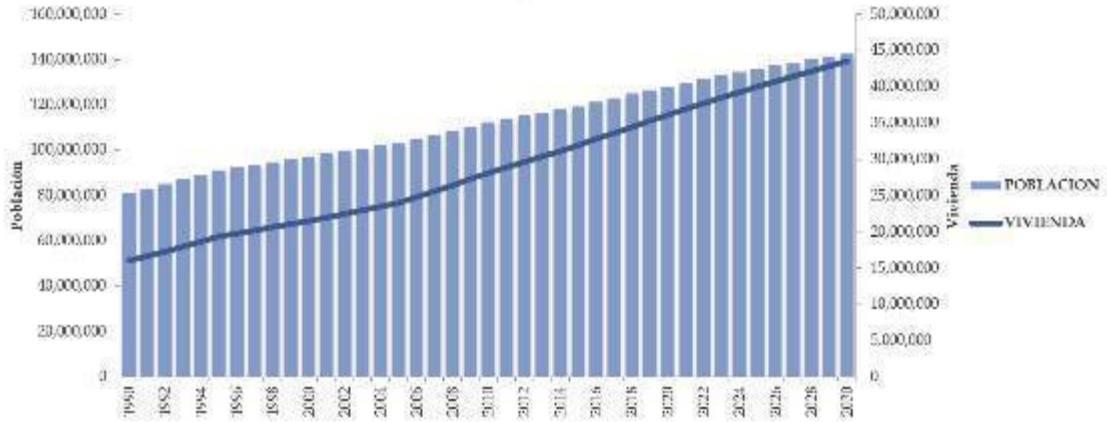
Las entidades del centro del país han conservado su posición comparativa en cuanto a la concentración de empresas del sector servicios. De 2004 a 2014, entidades como Jalisco, Guanajuato, Michoacán, Estado de México, Ciudad de México, Puebla y Veracruz concentran una mayor cantidad de empresas de servicios. Esta estructura se mantuvo en forma similar en 2014. En términos de personal ocupado que tienen un mayor impacto en la demanda de espacios inmobiliarios, sólo Jalisco, Guanajuato, Estado de México, Ciudad de México, Puebla, Veracruz y Nuevo León concentran los niveles máximos de personal ocupado total, en empresas del sector servicios.



3.2.6.6 Proyecciones de población y vivienda 2016 – 2030

Con base en la observación de la evolución poblacional y del parque de vivienda habitada durante el período 1990 a 2015 reportado por los Censos y Conteos Intercensales de INEGI, se realizó una proyección de la población y vivienda nacionales. Con estas bases, se estima que la población de 2015 calculada por la Encuesta Intercensal en 119.5 millones de habitantes, pase a casi 142.6 millones de habitantes en 2030. Bajo estas estimaciones, el incremento anual de población se estima en 1.5 millones de personas. Esto debido a que se estima un crecimiento medio anual de alrededor de 1.2%. En cuanto al parque habitacional, se estima que el volumen de viviendas particulares habitadas estimadas en 2015 en casi 31.95 millones por la Encuesta Intercensal, pase a un volumen de casi 43.54 millones de unidades de vivienda en 2030. Lo anterior representa un crecimiento medio anual de 772.65 mil viviendas por año, a una tasa promedio nacional de 2.1% por año. Tanto el incremento poblacional, como el crecimiento del parque de vivienda generan presión sobre la demanda de vivienda en todos sus tipos, como de bienes y servicios y empleo. Estos últimos a su vez, imprimen una presión positiva al desarrollo inmobiliario para la creación de nuevos espacios comerciales, y laborales en nuevos desarrollos industriales y de oficinas.

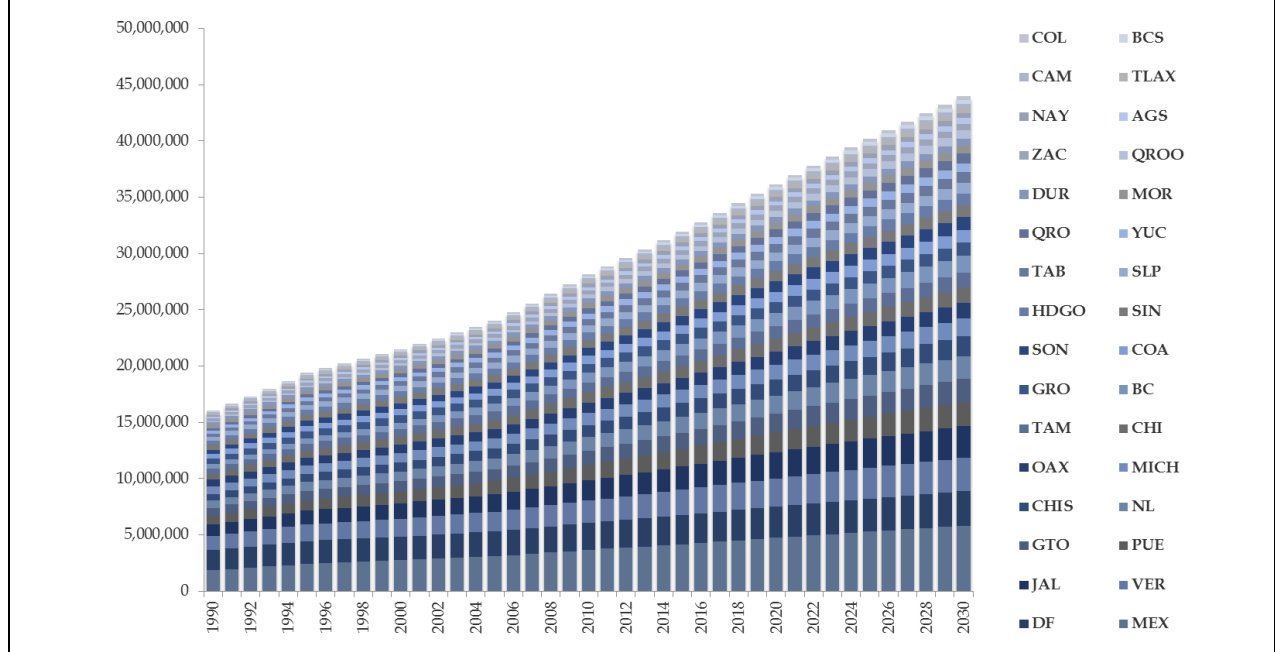
Proyección Nacional de Población y Vivienda 2016 - 2030 con base en la evolución 1990 - 2015

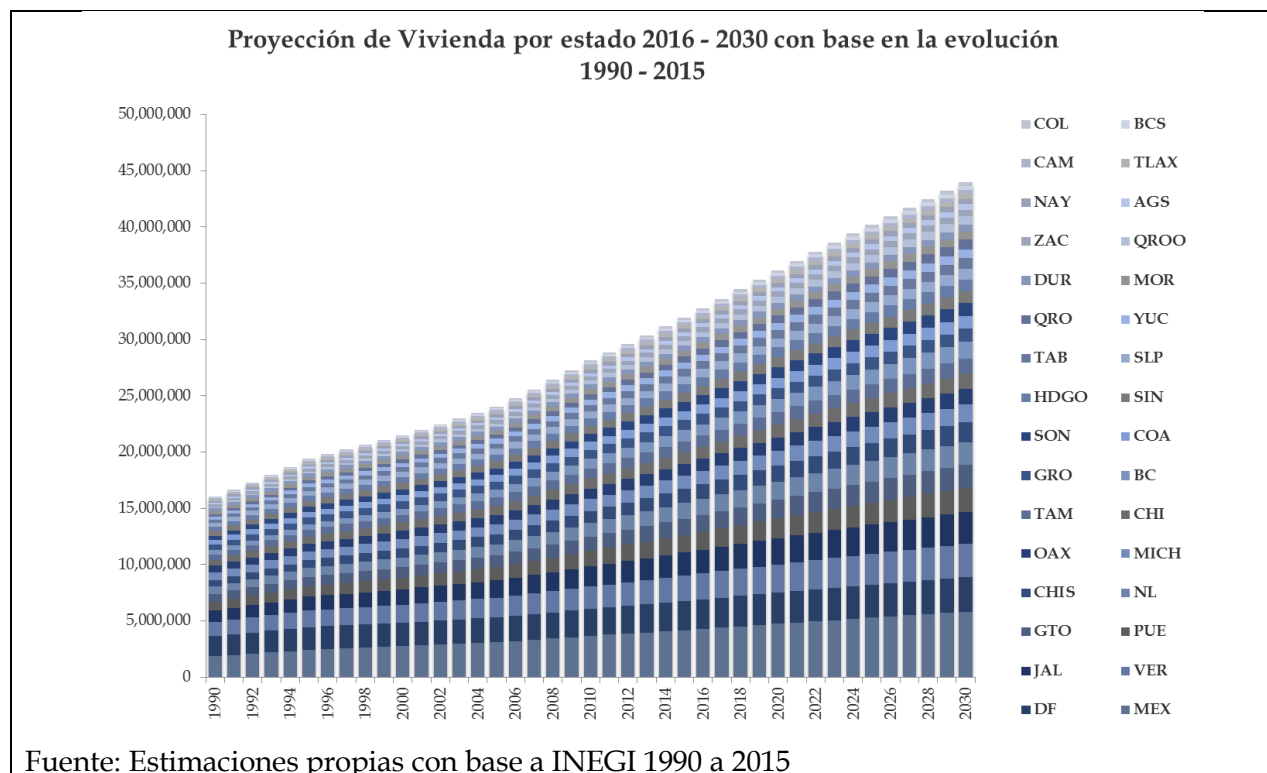


Fuente: Estimaciones propias con base a INEGI 1990 a 2015

El desagregado por estado del estimado de población y vivienda al 2030 realizado, también parte de la evolución histórica 1990 a 2015, reportada por INEGI a través de los diversos Censos y Conteos Intercensales. Tanto para el comportamiento y proyecciones de población como de vivienda, se aprecia que la posición de cada estado se conservará en el período proyectado. Así, los estados de México, Ciudad de México, Veracruz, Jalisco, Puebla, Guanajuato, Chiapas, Nuevo León, Michoacán y Oaxaca, ocuparán los diez primeros lugares en cuanto al volumen de población y vivienda proyectada al 2030.

Proyección de Vivienda por estado 2016 - 2030 con base en la evolución 1990 - 2015





Pre-criterios de Política Económica para 2017

Como parte del cumplimiento a las disposiciones legales en materia de planeación económica, la Secretaría de Hacienda entregó al Congreso el "Documento relativo al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 42, fracción I, de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria" que contiene las proyecciones de las distintas variables macroeconómicas para el año 2017. Esta información constituye un avance o estimaciones previas que la Secretaría de Hacienda entrega en el marco de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, para que las comisiones correspondientes del Congreso inicien el análisis de lo que va a llegar más adelante como parte del paquete económico para el 2017.

Precio del petróleo

Para 2017, Hacienda estima que el precio del petróleo será de 35 dólares por barril, "congruente con las proyecciones del mercado de futuros". En 2016 se propuso utilizar para las estimaciones de finanzas públicas un precio de 25 dólares por barril.

Plataforma de producción petrolera

Se considera una plataforma de producción de petróleo de 2 millones 28 mil barriles diarios, consistente con las estimaciones de Pemex y el ajuste de gasto permanente de 100 mil millones de pesos por parte de la empresa. La cifra es menor a los 2 millones 123 mil barriles diarios estimados para 2016.

Crecimiento de la economía

Para el próximo año se anticipa un crecimiento económico real entre 2.6 y 3.6 por ciento, igual al previsto para 2016.

PIB de Estados Unidos

En cuanto al producto interno bruto de Estados Unidos, Hacienda contempla para 2017 un crecimiento real de 2.4 por ciento, por encima del 2.1 por ciento considerado para 2016.

Conclusiones del Entorno Macroeconómico de México

Se estima que la población de 2015 calculada por la Encuesta Intercensal en 119.5 millones de habitantes, pase a casi 142.6 millones de habitantes en 2030. Bajo estas estimaciones, el incremento anual de población se estima en 1.5 millones de personas. Esto debido a que se estima un crecimiento medio anual de alrededor de 1.2%

En cuanto al número de familias, se estima que de casi 31.95 millones estimadas por la Encuesta Intercensal en 2015, se pase a un volumen de casi 43.54 millones de familias en 2030. Lo anterior representa un crecimiento medio anual de 772.65 mil por año, a una tasa promedio nacional de crecimiento de 2.1% por año. Dado que la tasa de crecimiento habitacional es superior a la del crecimiento poblacional, se esperaría que este ritmo de crecimiento del parque habitacional genere inmuebles adicionales para proveer al mercado de rentas.

Así mismo, aunado al crecimiento demográfico y de las familias, la incorporación de una mayor cantidad de familias a la clase media será otro factor de impulso al desarrollo inmobiliario, principalmente el comercial y de vivienda.

En términos reales, en pesos de 2008, el Producto Interno Bruto o el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por la economía, ha presentado una tendencia ascendente y con pocos retrocesos en términos de valor.

Este indicador pasó de un valor de 10,158 miles de millones de pesos en el año 2000 a 14,664 miles de millones de pesos constantes (de 2008) en el primer cuatrimestre de 2015.

El crecimiento del PIB fomenta la creación o crecimiento de las empresas del país. Con ello se genera un impacto positivo sobre los espacios inmobiliarios para el desarrollo de las actividades laborales en industrias y oficinas, así como en espacios comerciales.

Dependiendo de cuáles sean los sectores y ramas específicas con comportamiento ascendente, así como las regiones geográficas de mayor dinámica, la expectativa de crecimiento inmobiliario puede variar.

3.2.6.7 Panorama General de la Industria Inmobiliaria

Demanda de espacios comerciales en renta

El crecimiento poblacional y la mejora en las condiciones económicas de sectores cada vez más amplios de las familias mexicanas, así como la consolidación de conceptos comerciales integrales, han permitido que la actividad comercial sea cada vez más común en espacios formales de diversos segmentos y conceptos. La urbanización y consolidación de los centros poblacionales también ha influido en el proceso de consolidación de corredores comerciales que anteriormente se conformaron exclusivamente por empresas locales poco desarrolladas en formatos de sucursales o cadenas. La incursión de las empresas comerciales de cadena en ciudades medianas y algunas pequeñas, ha dado pie para la mejora y extensión de las opciones de arrendamiento de espacios comerciales. Los espacios comerciales cuentan con ventajas claras para los clientes como estacionamiento propio, seguridad privada y la conglomeración de todo tipo de servicios que permiten ahorro de tiempo y comodidad.

Con esto, los atributos y precios de los espacios comerciales se han ido moviendo de las especificaciones y requerimientos de pequeños locatarios, a patrones alineados a una lógica de mercado en función de variables como ubicación, accesibilidad, atributos, amenidades, espacio para estacionamiento y circulaciones, mantenimiento y el flujo generado por la mezcla comercial procurada por el arrendador. Sin embargo la lógica de crecimiento y evolución de los espacios comerciales, sigue dependiendo del tamaño y estructura socioeconómica de las ciudades mexicanas. En algunos casos, el deterioro de las condiciones urbanas y sociales de algunas poblaciones, han puesto a los espacios comerciales formales, en formato de centros comerciales, como las principales alternativas de espacios públicos para la convivencia. Esto es particularmente atractivo para empresas comerciales de impulso, entretenimiento, servicios personales y bancarios que se han sumado a la oferta comercial de mercancías para conformar conceptos integrales para cubrir diversas necesidades personales y familiares.

Oferta de oficinas en renta

A diferencia de otros sectores inmobiliarios, el desarrollo de edificios de oficinas no cuenta con grupos desarrolladores definidos que agrupen importantes cantidades de inmuebles en renta. El desarrollo y comercialización de los edificios de oficinas en renta recae en diversos grupos empresariales como constructores, desarrolladores y empresarios de otros giros diferentes al inmobiliario, que por diversos motivos, como inversión, generación de rentas, estrategias fiscales, operación, imagen, construyen inmuebles que incrementan la oferta de espacios de oficinas en renta. Conforme las necesidades de los arrendatarios se van sofisticando y la tecnología y las técnicas constructivas van evolucionando, se han desarrollado diversas clasificaciones de inmuebles que impactan en las especificaciones de espacios y precios de renta total y por metro cuadrado. En general, se cuenta con 4 clasificaciones que corresponden a diversas especificaciones constructivas y tecnológicas para los espacios de oficinas en renta. La oferta de oficinas se clasifica en oficinas A+, A, B, C.

Demanda de oficinas en renta

En México, el arrendamiento de oficinas en edificios formales (demanda) depende principalmente de la actividad empresarial desarrollada por unidades económicas del sector terciario, incluido el sector gobierno, en específico, por empresas de los siguientes giros: Servicios financieros y de seguros, servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles, servicios profesionales, científicos y técnicos, corporativos. Debido a que en su mayoría, estas empresas son micro y medianas, el desarrollo de corredores formales o de una práctica a desarrollarse en edificios formales, se ha visto limitada a grandes centros económicos en los que se reúnen una mayor cantidad de empresas de tamaño medianas y grandes.

En estos grupos destacan empresas pertenecientes a firmas internacionales o a cadenas nacionales que requieren guardar lineamientos de imagen y distribución de espacios que guardan mayor congruencia con espacios formales en edificios de oficinas. La actividad de servicios que no se desarrolla en edificios formales, es llevada a cabo en casas y locales adaptados para oficinas. Lo anterior ha ocasionado que en algunas plazas, la competencia desleal de estos espacios adaptados, por menores precios y condiciones de arrendamiento, haya limitado o retrasado el desarrollo formal de edificios de oficinas. Lo anterior es más común en mercados en los que predominan empresas micro y pequeñas. En la medida en la que las actividades terciarias de los sectores antes mencionados se desarrollan con mayor dinámica en diversas ciudades del país, los requerimientos de espacios formales de oficinas se incrementan. Las ciudades capitales de estado y muchas ciudades medianas, han tendido a la tercerización, por lo que la perspectiva de demanda de espacios de oficinas crece en un mayor número de mercados. En la mayoría de los casos, bancos, aseguradoras, oficinas de gobierno, inmobiliarias, despachos de profesionistas y corporativos, generan la demanda que permite justificar el desarrollo de edificios formales en las ciudades medias mexicanas.

Espacios industriales en renta

Las condiciones económicas nacionales e internacionales que imprimen dinámica a la importación y exportación de mercancías, generan la justificación para la expansión de las actividades industriales, de logística y comerciales que impulsan los mercados de espacios industriales y de almacenamiento. El tamaño y dinámica del mercado de espacios industriales depende de la vocación industrial de las ciudades y regiones. Asimismo, las políticas gubernamentales de fomento económico encaminadas a promover el desarrollo de las actividades manufactureras, mejoran las condiciones para la inversión en nuevos espacios industriales. El crecimiento de este mercado se ha visto limitado para las principales zonas industriales debido a que en muchos casos las ciudades con importante actividad industrial han expandido su área urbana y habitacional, dejando mal ubicadas a las zonas industriales. Las inversiones necesarias para hacer crecer este tipo de proyectos en nuevos polos de desarrollo, depende en gran medida de que la infraestructura vial y de servicios, sea adecuadamente provista por los gobiernos municipales, estatales y federales. Lo anterior incluye la necesidad de resolver el traslado de trabajadores a las plantas industriales, de una manera segura, eficiente y rentable.

Parques Industriales

El desarrollo y comercialización de espacios industriales en México a nivel institucional, requiere de altos estándares constructivos, de operación y de mantenimiento para garantizar la rentabilidad de las inversiones. La inversión en este giro se da preferentemente en parques industriales y centros logísticos. Los parques industriales cumplen con los criterios de estar asentados en tierra de propiedad privada y tener los permisos requeridos para la operación de las plantas industriales y centros de distribución. Cuenta con infraestructura urbana y con servicios de agua y descarga, energía eléctrica, telecomunicaciones de manera obligatoria, y con opciones de gas natural, transporte ferroviario, planta de tratamiento de agua, estación de bomberos y otros servicios complementarios. Operan bajo un reglamento interno y tienen una Administración que coordina la seguridad, el buen funcionamiento de la infraestructura, la promoción de los inmuebles y la gestión general de trámites y permisos ante autoridades.

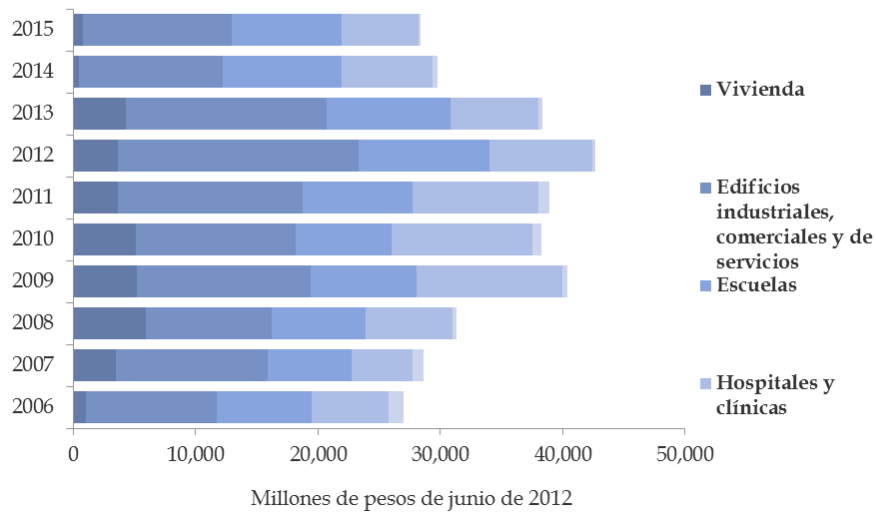
3.2.6.8 Perfil general de las principales plazas para el desarrollo de espacios inmobiliarios por giro.

El desempeño histórico observado para el valor de la producción del sector construcción, muestra estabilidad alrededor de un nivel de los Ps. \$450,000 millones de pesos reales (en pesos de 2012).

La rama de la edificación ha constituido el rubro de mayor participación dentro del subsector construcción. En segundo término se ha consolidado la construcción de obras de transporte y urbanización. En tercer lugar destaca el valor de las obras para el desarrollo del sector petróleo y petroquímicos.

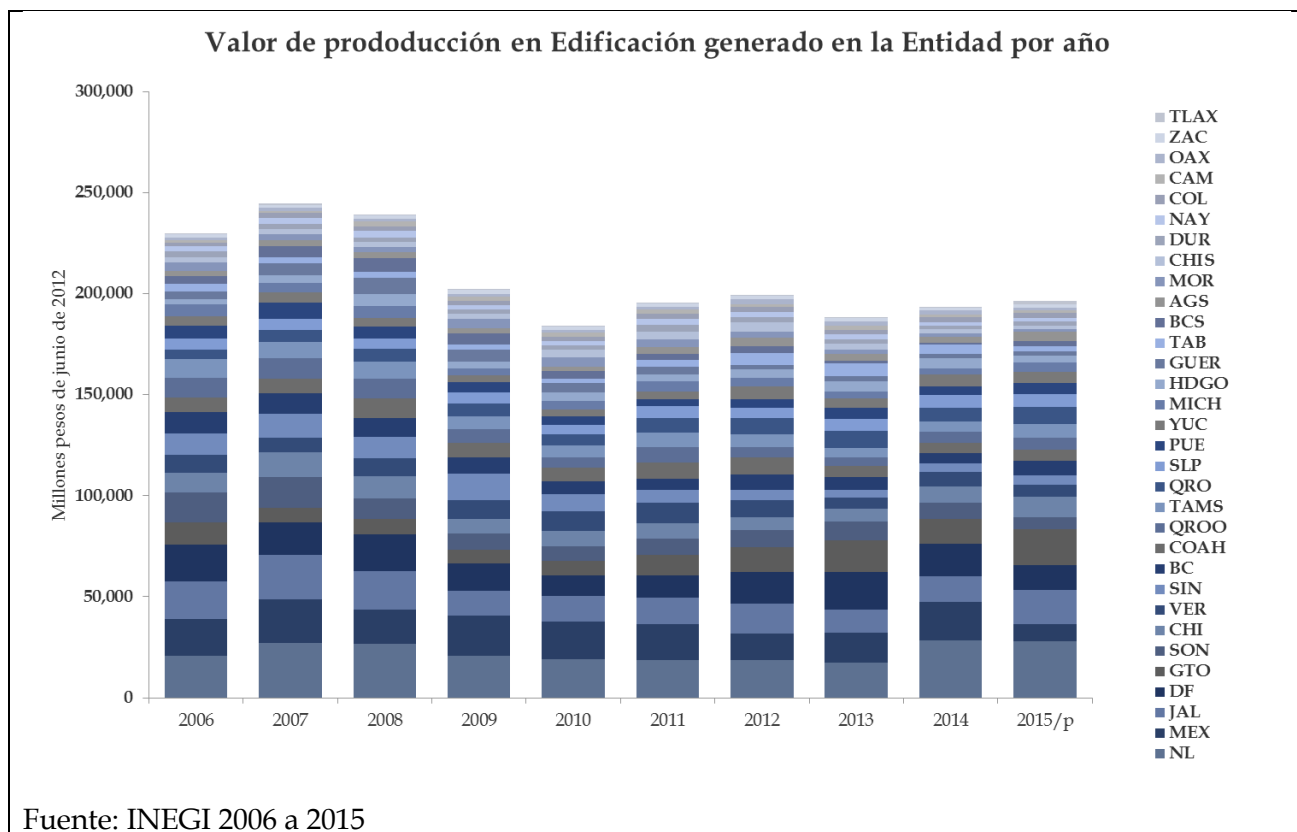
El valor de la edificación ha decrecido en términos reales desde 2012. Para el caso particular de la rama de edificación, destaca la participación de la edificación de edificios industriales, comerciales y de servicios. En segundo término, se ubica la edificación de escuelas y la de hospitales. El valor de la producción de vivienda presenta de las menores participaciones, y desde el año 2013, una participación decreciente del total de la edificación.

Valor de producción en Edificación en términos reales por tipo de obra



Fuente: INEGI 2006 a 2015

Las plazas en las que el desarrollo de espacios inmobiliarios presenta una mayor participación, a través del valor de la edificación, son las ubicadas, primeramente en Nuevo León, Estado de México, Jalisco, Ciudad de México, Guanajuato, Sonora, Chihuahua, Veracruz, Sinaloa y Baja California. El descenso de la actividad en edificación a partir de 2012 ha tenido efectos de diverso impacto en las distintas entidades, sin embargo, Jalisco Nuevo León y la Ciudad de México presentan un mejor desempeño, comparativamente con la observación del resto de las entidades.



Comercio

Para el caso del desarrollo de espacios comerciales destaca en mayor medida el volumen de población empleada en el sector, más que la cantidad de establecimientos. Lo anterior debido a que en el sector comercial, el grueso de los trabajadores ocupados se emplea en establecimientos micro que no necesariamente cuenta con requerimientos de espacios comerciales formales en plazas comerciales. En este sentido, las zonas urbanas de los estados de México, Ciudad de México, Jalisco, Puebla, Veracruz, Guanajuato, Michoacán, Chiapas, Oaxaca y Guerrero cuentan con los mayores volúmenes de establecimientos comerciales.

Los estados de México, Puebla, Guanajuato, Chiapas y Oaxaca, combinan tanto volumen de unidades comerciales como dinámica de crecimiento. En cuanto a los espacios comerciales requeridos por volumen de empleados en este sector, destacan por orden, el Estado de México, la Ciudad de México, Jalisco, Veracruz, Puebla, Guanajuato, Nuevo León, Michoacán, Chiapas y Oaxaca. Al combinar la profundidad con la dinámica de los mercados potencialmente desarrolladores de espacios comerciales, destacan las zonas urbanas en Nuevo León, Chiapas, Oaxaca, Guanajuato y el estado de México.

Unidades económicas							
Unidades económicas	2009	Lugar 2009	2014	Lugar 2014	Crecimiento	Lugar por crecimiento	
Locales Comerciales							
Qro	24,869	23	29,878		22	20%	1
Hgo	39,540	14	46,531		12	18%	2
Gto	85,547	6	100,385		6	17%	3
Mex	236,305	1	276,623		1	17%	4
Oax	66,008	9	76,456		9	16%	5
BCS	9,095	32	10,526		32	16%	6
BC	33,105	20	38,284		17	16%	7
Chs	67,227	8	77,290		8	15%	8
Pue	102,240	5	116,922		4	14%	9
Pue	25,080	22	28,652		23	14%	10
Pue	16,890	29	19,256		28	14%	11
Pue	123,990	3	139,612		3	14%	12
Pue	17,306	28	19,153		29	14%	13
Pue	33,593	19	36,933		18	14%	14
Pue	23,152	24	25,404		24	14%	15
Pue	17,864	27	19,473		27	14%	16
Pue	20,691	26	22,348		26	14%	17
Pue	80,490	7	86,083		7	14%	18
Pue	10,730	31	11,461		31	14%	19
Pue	183,439	2	194,923		2	14%	20
Pue	13,603	30	14,421		30	14%	21
Pue	34,155	18	35,988		20	14%	22
Pue	102,615	4	108,079		5	14%	23
Pue	36,791	17	38,723		16	14%	24
Pue	23,116	25	24,274		25	14%	25
Pue	32,907	21	34,463		21	14%	26
Pue	39,209	15	40,510		15	14%	27
Pue	41,279	13	42,114		14	14%	28
Pue	60,845	10	60,912		10	14%	29
Pue	45,720	12	45,432		13	14%	30
Pue	37,169	16	36,481		19	14%	31
Pue	55,952	11	54,703		11	14%	32

Personal ocupado	2009	Lugar 2009	2014	Lugar 2014	Crecimiento	Lugar por crecimiento
Locales Comerciales						
Qtr	69,074	24	76,862	24	11%	1
Qro	77,135	22	85,230	22	10%	2
Tab	75,259	23	83,036	23	10%	3
Nln	208,054	7	226,868	7	9%	4
Chs	150,495	9	161,999	9	8%	5
Oax	146,047	12	156,801	10	7%	6
BCS	35,542	31	37,744	31	6%	7
Gto	238,899	6	252,772	5	6%	8
Mex	604,574	1	629,180	1	4%	9
Coa	127,650	16	132,801	14	4%	10
Nay	46,598	29	48,280	29	4%	11
Col	34,762	32	36,011	32	4%	12
Jal	385,258	3	395,568	3	3%	13
Cam	38,036	30	38,959	30	2%	14
Tla	54,523	28	55,732	28	2%	15
Ags	57,061	27	58,226	26	2%	16
Dgo	63,614	25	64,556	25	1%	17
Pue	249,158	5	251,949	6	1%	18
Hgo	99,451	20	99,788	19	0%	19
DF	576,408	2	577,322	2	0%	20
Son	123,057	17	123,227	17	0%	21
Sin	130,186	15	130,254	16	0%	22
Yuc	104,830	18	103,465	18	-1%	23
BC	138,208	14	136,299	13	-1%	24
Chi	147,778	11	145,046	11	-2%	25
SLP	100,573	19	98,026	20	-3%	26
Ver	288,572	4	280,707	4	-3%	27
Mic	204,730	8	198,261	8	-3%	28
Tam	144,891	13	140,266	12	-3%	29
Zac	59,413	26	56,485	27	-5%	30
Mor	98,861	21	90,487	21	-8%	31
Gro	148,766	10	131,048	15	-12%	32

Fuente: Cálculos propios con base en INEGI 2009 y 2014

Oficinas

En cuanto a las condiciones económicas que generan la demanda y consecuente desarrollo de espacios de oficinas, se encuentra el número de empresas de los giros financieros, servicios profesionales, servicios inmobiliarios y corporativos, el personal ocupado en estos giros y la tasa de crecimiento de ambas variables. Los giros de servicios asociados a la demanda de oficinas se ubican en mayor medida en zonas urbanas generalmente con una alta consolidación demográfica y económica. Al respecto, los mercados con mayor profundidad para el desarrollo de espacios de oficinas son aquellos con mayor cantidad de empresas en estos subsectores. Las zonas urbanas de la Ciudad de México, Jalisco, Guanajuato, Nuevo León, Veracruz, Michoacán, Puebla, Baja California y Sonora son las que cuentan con una mayor cantidad de empresas de los sectores demandantes de espacios de oficinas. De éstos estados, sólo Guanajuato y Jalisco presentan una dinámica de crecimiento destacable.

El número de empresas genera una perspectiva de demanda potencial Sin embargo el indicador de personal ocupado permite afinar mejor las estimaciones del desarrollo inmobiliario requerido para cubrir las necesidades de espacio laboral para oficinas. En este sentido, destacan las plazas urbanas en Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, México, Guanajuato, Veracruz, Puebla, Baja California, Sonora y Querétaro. Es destacable que sólo en Nuevo León, Guanajuato y Querétaro, se combine tanto la profundidad, como la dinámica de crecimiento del mercado de actividades demandantes de espacios de oficinas.

Unidades económicas	2009	Lugar 2009	2014	Lugar 2014	Crecimiento	Lugar por crecimiento
Oficinas						
BCS	1,223	29	1,564	29	28%	1
Ags	1,809	25	2,289	24	27%	2
Chs	3,586	15	4,506	11	26%	3
Gto	7,014	5	8,801	4	25%	4
Jal	10,089	3	12,448	2	23%	5
Qro	2,660	20	3,249	19	22%	6
Yuc	2,916	19	3,548	18	22%	7
Qtr	1,938	23	2,320	22	20%	8
Hgo	2,437	21	2,886	21	18%	9
Sin	3,497	16	4,083	15	17%	10
BC	4,911	9	5,676	9	16%	11
Nay	1,422	28	1,623	27	14%	12
Pue	5,854	8	6,610	7	13%	13
Tla	1,082	32	1,220	31	13%	14
Col	1,140	30	1,285	30	13%	15
Chi	3,833	14	4,305	13	12%	16
Mex	11,024	2	12,156	3	10%	17
Son	4,691	10	5,159	10	10%	18
SLP	3,256	17	3,575	17	10%	19
Nln	6,680	6	7,225	6	8%	20
Dgo	1,730	26	1,862	25	8%	21
Cam	1,094	31	1,172	32	7%	22
DF	17,757	1	18,732	1	5%	23
Oax	3,884	13	4,074	16	5%	24
Zac	1,678	27	1,758	26	5%	25
Mic	6,168	7	6,400	8	4%	26
Coa	4,073	12	4,218	14	4%	27
Tam	4,433	11	4,360	12	-2%	28
Ver	7,473	4	7,312	5	-2%	29
Mor	2,408	22	2,295	23	-5%	30
Gro	3,137	18	2,966	20	-5%	31
Tab	1,811	24	1,573	28	-13%	32

Personal ocupado	2009	Lugar 2009	2014	Lugar 2014	Crecimiento	Lugar por crecimiento
Oficinas						
Cam	5,744	28	9,440	27	64%	1
Qtr	12,901	20	17,271	16	34%	2
Nln	97,252	2	126,286	2	30%	3
Ags	9,966	24	12,477	21	25%	4
Gto	34,919	5	43,205	5	24%	5
Qro	19,734	14	23,822	9	21%	6
Hgo	9,182	25	10,808	23	18%	7
Dgo	9,145	26	10,581	24	16%	8
BCS	5,507	30	6,047	29	10%	9
Sin	18,919	15	20,563	13	9%	10
Jal	63,250	3	67,669	3	7%	11
Nay	6,401	27	6,800	28	6%	12
Mic	21,229	12	22,429	11	6%	13
Pue	28,248	7	29,829	7	6%	14
Col	5,136	31	5,339	30	4%	15
Chs	14,783	19	15,203	19	3%	16
SLP	15,656	17	16,035	18	2%	17
Yuc	15,934	16	16,230	17	2%	18
Son	22,258	9	22,549	10	1%	19
DF	573,762	1	575,465	1	0%	20
Mor	10,176	23	10,169	25	0%	21
Tla	3,867	32	3,858	32	0%	22
Oax	15,379	18	15,189	20	-1%	23
BC	25,852	8	25,493	8	-1%	24
Mex	56,720	4	55,585	4	-2%	25
Coa	20,612	13	19,710	14	-4%	26
Tab	10,945	22	10,165	26	-7%	27
Chi	22,247	10	20,583	12	-7%	28
Gro	12,129	21	11,154	22	-8%	29
Ver	33,259	6	30,548	6	-8%	30
Zac	5,553	29	4,898	31	-12%	31
Tam	21,918	11	17,783	15	-19%	32

Fuente: Cálculos propios con base en INEGI 2009 y 2014

Industria

Debido a la especialización que muchos de los subsectores y ramas industriales requieren, la adaptación de cualquier espacio para uso industrial es menos frecuente. Así, tanto el número de establecimientos industriales, y principalmente el volumen de personal ocupado en la industria manufacturera, son indicadores aceptables para evaluar el desarrollo de espacios industriales. En este sentido, el mayor volumen de empresas manufactureras se concentra en estados como México, Puebla, Oaxaca, Jalisco, Ciudad de México, Michoacán, Guerrero, Guanajuato, Veracruz y Yucatán.

De estos estados, los que se ubican en los primeros lugares por ritmo de crecimiento del volumen de unidades económicas son Oaxaca, Yucatán, Guanajuato y Guerrero. El mayor volumen de empleados en el sector manufacturero se concentra en estados como México, Nuevo León, Jalisco, Chihuahua, Ciudad de México, Guanajuato, Baja California, Coahuila, Puebla y Tamaulipas. De estos estados, los que se ubican en los primeros lugares por ritmo de crecimiento del volumen de personal ocupado están Coahuila, Guanajuato y Nuevo León.

Unidades económicas	2009	Lugar 2009	2014	Lugar 2014	Crecimiento	Lugar por crecimiento
Naves Industriales						
Oax	27,459	6	36,964	3	35%	1
BCS	2,012	32	2,558	32	27%	2
Chs	13,726	11	16,856	11	23%	3
Yuc	18,442	10	22,634	10	23%	4
BC	5,993	22	7,320	22	22%	5
Hgo	9,735	14	11,849	13	22%	6
Gto	23,112	9	28,036	7	21%	7
Tla	7,959	20	9,551	15	20%	8
Nay	3,567	28	4,159	28	17%	9
Gro	23,272	8	26,774	8	15%	10
Qro	5,924	23	6,673	23	13%	11
Pue	36,526	2	41,114	2	13%	12
Ags	4,174	27	4,678	27	12%	13
Jal	29,991	4	33,609	4	12%	14
Tab	4,577	26	5,075	25	11%	15
Sin	8,171	17	8,969	16	10%	16
Mic	27,692	5	30,222	6	9%	17
SLP	8,113	18	8,852	17	9%	18
Qtr	2,802	30	3,043	30	9%	19
Mex	48,357	1	52,022	1	8%	20
Son	9,760	13	10,458	14	7%	21
Zac	4,970	24	5,254	24	6%	22
Mor	8,212	16	8,584	18	5%	23
Ver	23,669	7	24,674	9	4%	24
Chi	8,014	19	8,328	19	4%	25
Dgo	4,858	25	4,981	26	3%	26
Col	2,323	31	2,580	31	2%	27
DF	30,934	3	31,413	5	2%	28
Cam	3,405	29	3,440	29	1%	29
Nln	12,632	12	12,656	12	0%	30
Coa	7,889	21	7,891	21	0%	31
Tam	8,381	15	8,313	20	-1%	32

Personal ocupado	2009	Lugar 2009	2014	Lugar 2014	Crecimiento	Lugar por crecimiento
Naves Industriales						
Coa	202,353	10	292,398	8	44%	1
Qro	119,311	13	164,185	12	38%	2
Gto	269,609	7	343,952	6	28%	3
Dgo	59,402	20	73,172	20	23%	4
Col	12,784	31	15,249	30	19%	5
Ags	73,867	18	87,609	18	19%	6
Nln	358,010	4	422,878	2	18%	7
Chs	48,077	25	56,574	24	18%	8
SLP	107,892	15	125,011	14	16%	9
Zac	29,432	26	34,051	26	16%	10
Oax	68,421	19	79,078	19	16%	11
BC	280,703	6	322,643	7	15%	12
Tab	25,215	27	27,959	27	11%	13
Son	160,628	11	176,030	11	10%	14
Chi	346,241	5	374,618	4	8%	15
Sin	58,804	21	62,771	21	7%	16
Hgo	86,610	17	90,854	16	5%	17
Mor	52,042	24	54,004	25	4%	18
Tla	57,870	22	59,517	22	3%	19
Jal	379,187	3	389,924	3	3%	20
Nay	16,250	29	16,655	29	2%	21
Pue	235,289	8	240,163	9	2%	22
Gro	57,471	23	57,974	23	1%	23
Mex	529,321	1	532,845	1	1%	24
Ver	141,158	12	141,620	13	0%	25
Tam	234,244	9	233,488	10	0%	26
Cam	18,252	28	17,855	28	-2%	27
Yuc	89,629	16	87,656	17	-2%	28
BCS	11,401	32	11,067	32	-3%	29
Mic	111,840	14	106,620	15	-5%	30
Qtr	14,977	30	13,902	31	-7%	31
DF	404,772	2	361,110	5	-11%	32

Fuente: Cálculos propios con base en INEGI 2009 y 2014

3.2.6.9 Principales participantes y su lugar en la estructura del mercado

Centros comerciales

En el caso del desarrollo de espacios comerciales, específicamente el de centros comerciales, la proporción de participación estimada en el desarrollo inmobiliario estimada para los socios de ADI, podría ser menor al promedio estimado para la Ciudad de México o el promedio Nacional, toda vez que existen algunos grupos desarrolladores de centros comerciales no afiliados a la ADI.

Empresas como Mexican Retail Properties (MRP), Acosta Verde, DMC Desarrollos Mega, Grupo DLG, BDI, Gentor, entre otros, cuentan con importante oferta y desarrollo de espacios comerciales en formato de Centro Comercial y no pertenecen a la ADI. Así mismo, en los segmentos de centro comercial de barrio (neighborhood), convenience (conveniencia) y especialidades, existen numerosos desarrolladores locales a lo largo del territorio nacional, y que por debajo de los 10,000 m² de espacio rentable, continúan atendiendo la demanda de espacios comerciales en formatos de centro comercial, pero de menor tamaño. En este punto cabe destacar que el análisis de la estructura del mercado de espacios comerciales también depende del desempeño de las principales cadenas comerciales. Estas están agremiadas a la Asociación Nacional de Tiendas Departamentales (ANTAD) y sus miembros cuentan con presencia nacional en una amplia variedad de giros comerciales. El desempeño de ventas de los asociados de ANTAD está altamente

correlacionado con la dinámica de los mercados de espacios comerciales formales, toda vez que su desempeño genera un impacto, de corto y mediano plazo, sobre la demanda de metros cuadrados de piso de venta. El incremento de asociados a la ANTAD es un reflejo de la regionalización o nacionalización de la influencia comercial de sus miembros. El incremento de las ventas de estos establecimientos, hasta cierto punto, tendrá un impacto en la capacidad de los actuales espacios comerciales para atender a cada vez más clientes, por lo que sería de esperarse la demanda de locales comerciales de mayores dimensiones.

La Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), es una organización que agrupa a los principales cadenas minoristas de autoservicio y departamentales. La ANTAD reporta actualmente 26.33 millones de m² de espacio comercial, agrupa 49,259 tiendas que venden Ps. \$1,325 mil millones de pesos (2015). Cuenta con 35 cadenas de autoservicio, que suman 5,733 tiendas y aportan 14.6 millones de m² de piso de venta. Cuenta con 17 cadenas de tiendas departamentales que suman 2,177 tiendas y aportan 5.95 millones de m² de piso de ventas. Las cadenas de tiendas especializadas suman 55 cadenas que cuentan con 41,349 tiendas y 5.75 millones de m² de piso de ventas.

Tipo de establecimiento	Cadenas	Tiendas	M2 de piso de venta (miles)	Empleos directos	Ventas mdmp (2015)	Crecimiento de las ventas 2014-2015
Autoservicios	35	5,733	14,620	413,793	\$761	3.2%
Departamentales	17	2,177	5,959	211,215	\$257	7.7%
Especializadas	55	41,349	5,751	139,713	\$307	6.5%
Total ANTAD	107	49,259	26,330	764,721	\$1,325	4.9%

Fuente: ANTAD 2016

Con base en los reportes de ANTAD, esta organización calcula que del PIB nacional estimado para 2014 (preliminar a pesos de 2008), de 16.2 billones de pesos, el sector comercio, aportó el 15.9%. ANTAD calcula que sus socios aportaron el 3% del total del PIB de ese año. En un análisis detallado de este sector comercial, que comprende el mayoreo y el menudeo, los asociados de la ANTAD aportan el 18.9%, el comercio informal el 12.1% y el resto de los establecimientos comerciales aportan el 69% de las ventas. La estimación de ANTAD acerca del valor de las ventas al menudeo arrojan que sus asociados aportan el 45.6% de este valor, siendo que los Autoservicios aportan en 27.4%, las departamentales el 8.7% y las especializadas el 9.6%. El comercio tradicional aporta el restante 54.4%.

Oficinas

El desarrollo de edificios de oficinas no está supeditado a grupos específicos de promotores inmobiliarios solo para el giro de oficinas. Dado que en su mayoría los edificios de oficinas formales se ofertan en renta, el desarrollo de estos edificios se da por promotores individuales, o grupos promotores que también generan inmuebles de otros giros o en proyectos de usos mixtos.

El desarrollo de edificios de oficinas, tiene un carácter local o regional y no es común que grupos desarrolladores cuenten con edificios en diversas plazas del país. El desarrollo de dos o más edificios de oficinas por un mismo grupo se concentra geográficamente para hacer eficiente la administración de las rentas y el mantenimiento menor y mayor de los edificios. La gran mayoría de los edificios de oficinas se construyen, comercializan y administran de forma independiente. El reciente auge de desarrollos de usos mixtos permite combinar el desarrollo, comercialización, administración y mantenimiento de los edificios de oficinas en conjunto con otros espacios de otros giros. Ya sea en el mismo inmueble o en el mismo conjunto inmobiliario. Así, importantes grupos desarrolladores, principalmente de espacios comerciales y residenciales, han incorporado a sus proyectos, los componentes de oficinas en edificios formales. Esto ha sido posible conforme los corredores de oficinas se consolidan en las principales ciudades del país.

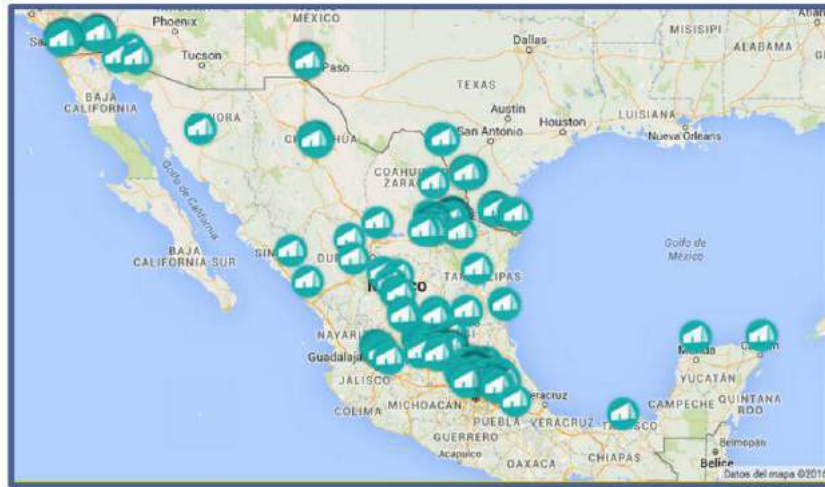
Destinar una proporción significativa del potencial constructivo de un proyecto a espacios de oficinas, requiere de una buena ubicación del inmueble, dentro de corredores consolidados o en vías de consolidación. Lo anterior, para aspirar a que los precios de renta abonen a la amortización de la inversión. Entre los principales participantes en el desarrollo de edificios de oficinas se puede destacar, además de Némesis Capital, a los asociados de ADI, la Asociación de Desarrolladores inmobiliarios. Algunos de ellos desarrollan principalmente edificios de oficinas y comercio, sin embargo destacan quienes desarrollan proyectos de usos mixtos.

Algunos de los asociados ADI con importantes proyectos de oficinas son: Alhel, Grupo Inmobiliario, Altea Desarrollos, Citelis, Cube, Del Parque Desarrolladora, Desarrolladora Mexicana de Inmuebles, Gfa Grupo Inmobiliario, Gicsa, GIM Corporativo, Danhos, Invertierra, Grupo Frel, Grupo Jomer, Grupo Sordo Madaleno, Hines, Ideurban, Inmobilia, Inmuebles Carso, Ios Offices, Ouest, Picciotto Arquitectos, Reichmann International, Thor Urbana Capital. La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios estima que entre sus 69 socios, 57 de carácter nacional y 12 de carácter regional (occidente), sus proyectos inmobiliarios representan el 80% del desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México y el 60% a nivel nacional.

Industria

El desarrollo de parques industriales por parte de promotores inmobiliarios requiere de una importante capacidad operativa y financiera. Una importante proporción del mercado de espacios formales de alta calidad, Clase A, se agrupa en los desarrollos, además de Némesis Capital, de los miembros de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP). La AMPIP representa a propietarios, inversionistas y administradores de parques y edificios industriales ante autoridades nacionales e inversionistas en el extranjero. Actualmente la AMPIP agrupa a 56 miembros corporativos, en las categorías de desarrolladores privados, fondos de inversión, fideicomisos de bienes raíces industriales (FIBRAS) y fideicomisos de gobiernos estatales, los cuales en su conjunto cuentan con 250 parques industriales ubicados en todo el país. En estos parques industriales están instaladas 2,500 empresas nacionales y extranjeras, en más de 20 millones de metros cuadrados de construcción, en donde se generan 1.7 millones de empleos directos.

Ubicación de los parques industriales asociados a la AMPIP



Fuente: AMPIP

La ubicación de los parques industriales asociados a la AMPIP es en prácticamente todo el territorio nacional. No se incluyen estados como Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Colima, Michoacán, Yucatán, Oaxaca, Guerrero o Zacatecas en las opciones de oferta de la AMPIP.

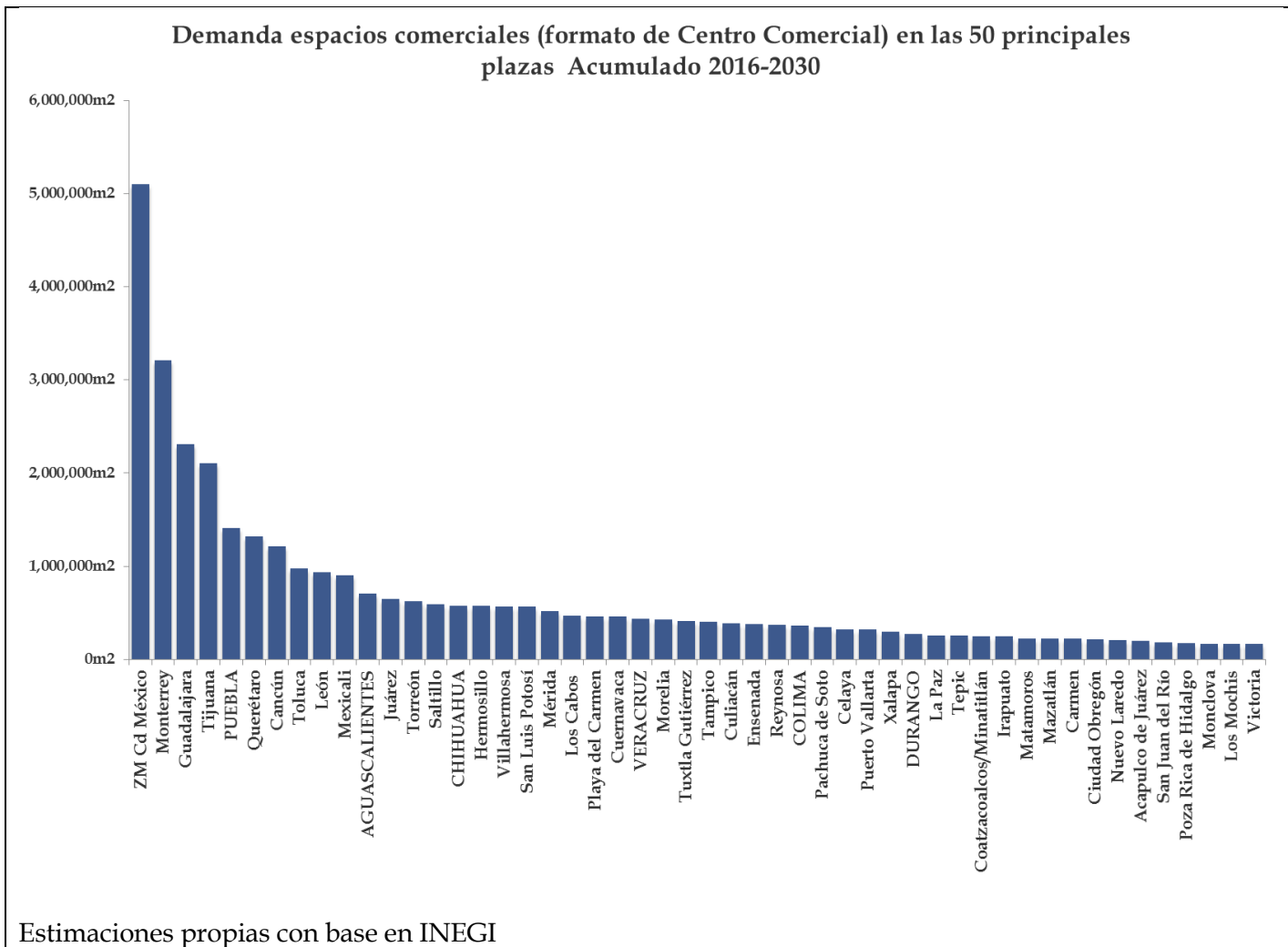
Algunos de los principales desarrolladores son: VYNMSA, Advance Real Estate, American Industries, GP Desarrollos, BTS Development, Clarion Partners, VESTA, Corporate Properties, FINSA, Parques Industriales Intermex, Prologis, Iamsa Development Group, Industrial Global Solutions, O'Donnell, Oradel, Amistad Desarrolladores Industriales, Davisa Development Corporation, Desarrolladora Marabis, S.A. de C.V., Grupo Nelson, Hines, TAYCO, Parque Industrial Mexical PIMSA. Cabe destacar que organismos estatales de fomento al desarrollo industrial y que cuentan con parques industriales estatales, están asociados a la AMPIP. Lo anterior es relevante ya que estos inmuebles deben cubrir los requerimientos de servicios y calidad estandarizados para el resto de los socios, además de compartir información a la Asociación, como cualquier otro desarrollo industrial.

3.2.6.10 Estimación del tamaño de los mercados por tipo de giro inmobiliarios

Comercio en formato de Centro Comercial

La estimación del tamaño de los mercados de espacios comerciales en formato de centros comerciales desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento del número de familias y el monto de su gasto medio mensual. Para el cálculo del espacio comercial en formato de centros comerciales, justificable por el gasto de las familias, se supone que el gasto de las familias en rubros que se pueden adquirir en centros comerciales representa entre el 32% al 41% del gasto promedio familiar. Con ello se calcula el ingreso total de los comercios instalados en formatos de centro comercial y con una renta promedio del 8% de los ingresos, con un precio promedio de alrededor de Ps. \$230/ m² de renta que promedia los precios de renta/ m² pagados por anclas, subanclas y locales- se calcula que cada familia justifica entre 2.8 m² a 6.8 m². Con base en estos supuestos, la demanda de espacios comerciales en centros comerciales por ciudad para el

período 2016 a 2030, en las diez principales plazas, es destacable para la zona metropolitana de la Ciudad de México (5,104,824 m²), Monterrey (3,208,057 m²), Guadalajara (2,312,104 m²), Tijuana (2,103,177 m²), Puebla (1,407,960 m²), Querétaro (1,316,992 m²), Cancún (1,211,757 m²), Toluca (977,808 m²), León (934,790 m²) y Mexicali (905,484 m²).



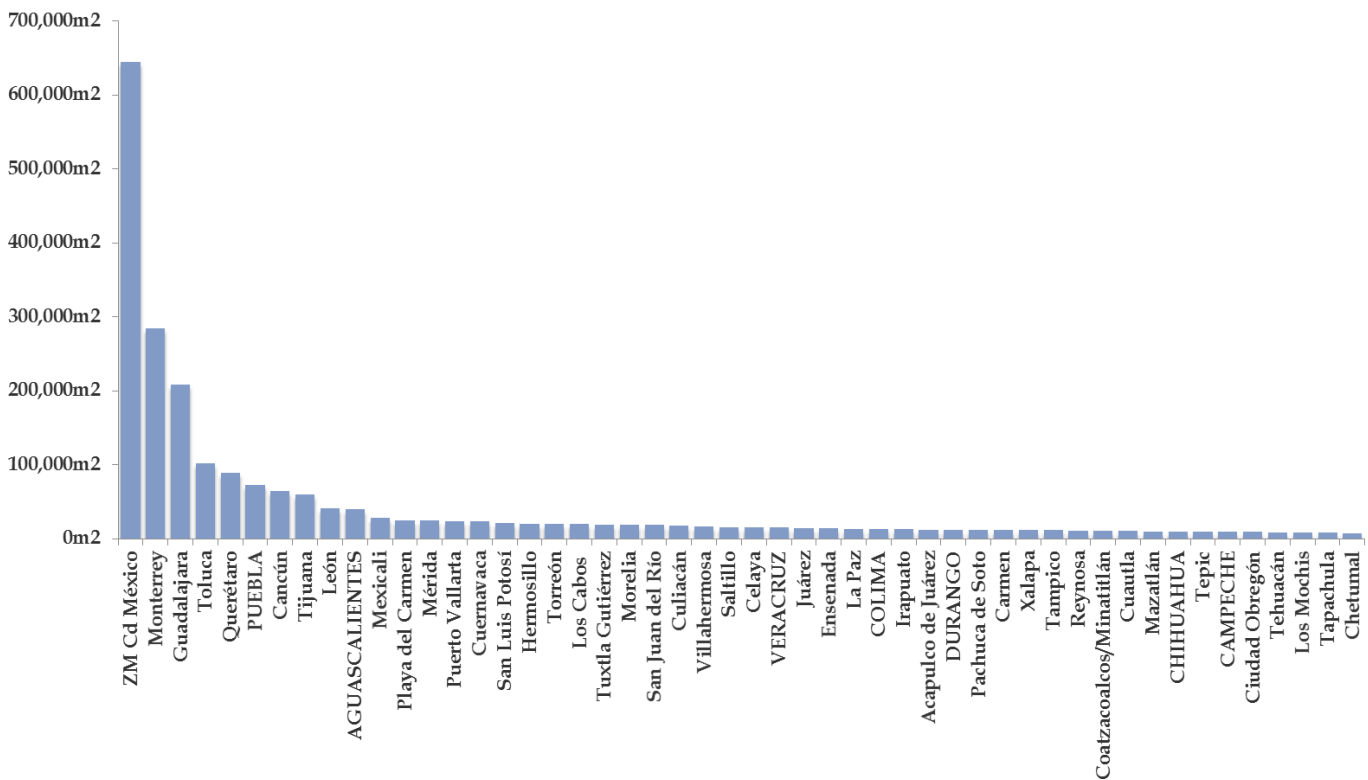
LUGAR	CD	2016-2020	2021-2025	2025-2030	2016-2030
1	ZM Cd México	1,895,135m2	1,679,311m2	1,530,378m2	5,104,824m2
2	Monterrey	1,118,796m2	1,063,239m2	1,026,023m2	3,208,057m2
3	Guadalajara	818,718m2	765,118m2	728,269m2	2,312,104m2
4	Tijuana	717,103m2	698,422m2	687,653m2	2,103,177m2
5	PUEBLA	497,183m2	466,056m2	444,721m2	1,407,960m2
6	Querétaro	443,919m2	437,722m2	435,351m2	1,316,992m2
7	Cancún	392,485m2	403,673m2	415,599m2	1,211,757m2
8	Toluca	344,764m2	323,720m2	309,324m2	977,808m2
9	León	326,808m2	309,742m2	298,240m2	934,790m2
10	Mexicali	308,735m2	300,692m2	296,056m2	905,484m2
11	AGUASCALIENTES	241,292m2	232,967m2	227,743m2	702,002m2
12	Juárez	233,165m2	214,348m2	201,300m2	648,813m2
13	Torreón	219,597m2	205,475m2	195,778m2	620,850m2
14	Saltillo	209,065m2	195,621m2	186,389m2	591,075m2
15	CHIHUAHUA	206,336m2	189,684m2	178,137m2	574,157m2
16	Hermosillo	201,049m2	189,652m2	181,906m2	572,607m2
17	Villahermosa	197,825m2	187,637m2	180,782m2	566,244m2
18	San Luis Potosí	201,566m2	186,780m2	176,556m2	564,903m2
19	Mérida	183,203m2	172,096m2	164,502m2	519,802m2
20	Los Cabos	153,079m2	155,540m2	158,547m2	467,166m2
21	Playa del Carmen	149,068m2	153,317m2	157,847m2	460,231m2
22	Cuernavaca	163,101m2	152,026m2	144,396m2	459,524m2
23	VERACRUZ	157,377m2	144,675m2	135,868m2	437,920m2
24	Morelia	153,612m2	141,208m2	132,607m2	427,427m2
25	Tuxtla Gutiérrez	144,372m2	137,318m2	132,603m2	414,292m2
26	Tampico	142,247m2	131,994m2	124,910m2	399,151m2
27	Culiacán	138,082m2	126,893m2	119,134m2	384,108m2
28	Ensenada	128,641m2	125,290m2	123,358m2	377,288m2
29	Reynosa	131,940m2	122,430m2	115,859m2	370,229m2
30	COLIMA	124,906m2	119,946m2	116,739m2	361,591m2
31	Pachuca de Soto	122,842m2	115,797m2	111,004m2	349,642m2
32	Celaya	113,252m2	107,338m2	103,352m2	323,943m2
33	Puerto Vallarta	113,728m2	106,282m2	101,164m2	321,174m2
34	Xalapa	106,580m2	97,978m2	92,013m2	296,571m2
35	DURANGO	96,862m2	89,143m2	83,791m2	269,796m2
36	La Paz	84,843m2	86,207m2	87,873m2	258,923m2
37	Tepic	89,997m2	84,475m2	80,695m2	255,167m2
38	Coatzacoalcos/Minatitlán	88,582m2	81,433m2	76,475m2	246,490m2
39	Irapuato	85,121m2	80,675m2	77,680m2	243,475m2
40	Matamoros	80,070m2	74,298m2	70,311m2	224,678m2
41	Mazatlán	79,912m2	73,437m2	68,946m2	222,295m2
42	Carmen	76,611m2	72,542m2	69,794m2	218,946m2
43	Ciudad Obregón	76,780m2	72,428m2	69,469m2	218,677m2
44	Nuevo Laredo	74,635m2	69,256m2	65,538m2	209,429m2
45	Acapulco de Juárez	70,758m2	64,602m2	60,329m2	195,689m2
46	San Juan del Río	61,129m2	60,276m2	59,949m2	181,354m2
47	Poza Rica de Hidalgo	63,138m2	58,042m2	54,508m2	175,688m2
48	Monclova	64,114m2	56,061m2	53,415m2	169,390m2
49	Los Mochis	60,297m2	55,412m2	52,023m2	167,732m2
50	Victoria	58,208m2	54,013m2	51,114m2	163,334m2

Estimaciones propias con base en INEGI

Oficinas

La estimación del tamaño de los mercados de espacios de oficinas desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento del empleo en empresas de servicios financieros, servicios personales, inmobiliarios y corporativos en cada ciudad, en empresas pequeñas, medianas y grandes. Para el cálculo del espacio de oficinas demandado en empresas de servicios financieros, personales, inmobiliarios y corporativos en pequeñas, medianas y grandes empresas del sector formal, se supone un espacio bruto total por empleado de 12 m². Con base en estos supuestos, la demanda de espacios de oficinas por ciudad para el período 2016 a 2030, en las diez principales plazas, es destacable para la zona metropolitana de la Ciudad de México (644,535 m²), Monterrey (284,082 m²), Guadalajara (207,885 m²), Toluca (102,469 m²), Querétaro (88,476 m²), Puebla (72,126 m²), Cancún (65,017 m²), Tijuana (59,995 m²), León (40,838 m²) y Aguascalientes (39,801 m²).

**Demanda de espacios formales de oficinas en las 50 principales plazas
Acumulado 2016-2030**



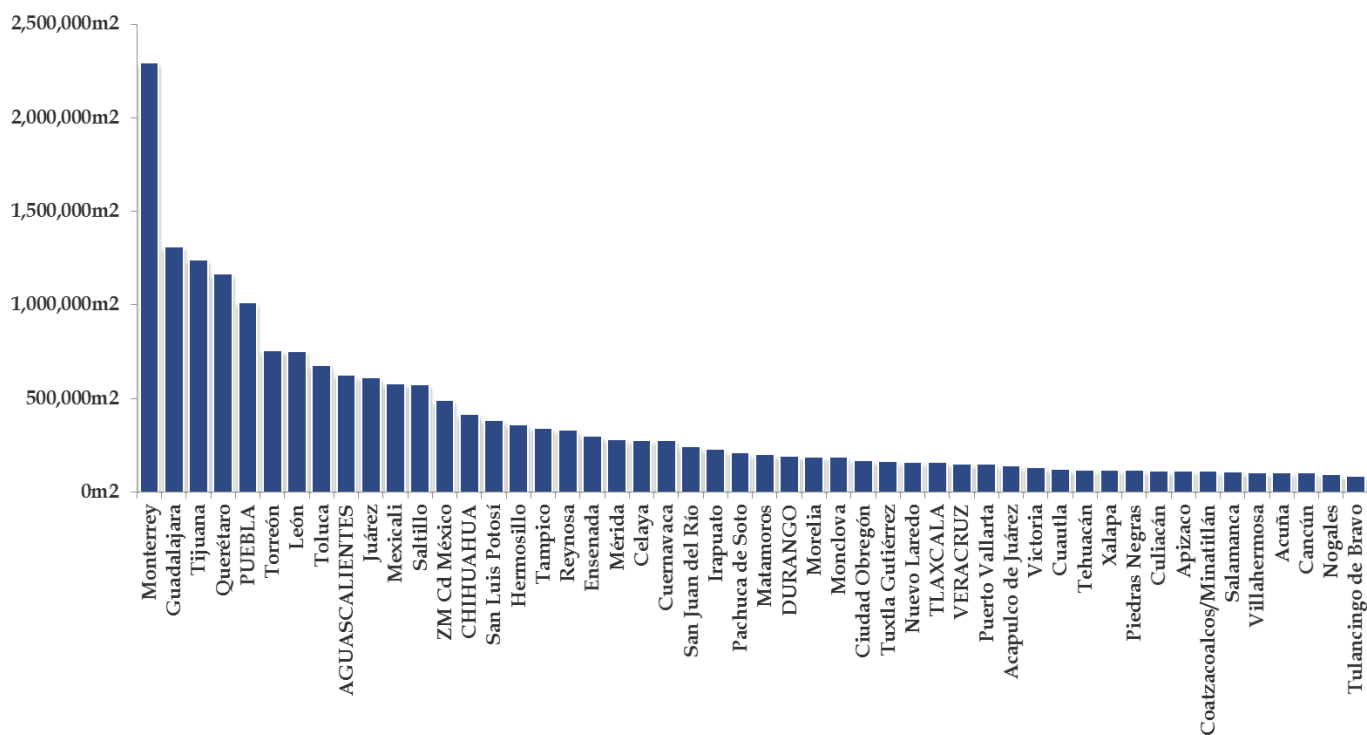
Estimaciones propias con base en INEGI

LUGAR	CD	2016-2020	2021-2025	2025-2030	2016-2030
1	ZM Cd México	248,639m2	210,375m2	185,521m2	644,535m2
2	Monterrey	103,325m2	93,553m2	87,204m2	284,082m2
3	Guadalajara	76,996m2	68,294m2	62,596m2	207,885m2
4	Toluca	37,698m2	33,694m2	31,077m2	102,469m2
5	Querétaro	31,314m2	29,229m2	27,933m2	88,476m2
6	PUEBLA	26,545m2	23,715m2	21,865m2	72,126m2
7	Cancún	22,176m2	21,552m2	21,289m2	65,017m2
8	Tijuana	21,828m2	19,757m2	18,411m2	59,995m2
9	León	15,068m2	13,423m2	12,347m2	40,838m2
10	AGUASCALIENTES	14,331m2	13,123m2	12,346m2	39,801m2
11	Mexicali	10,151m2	9,187m2	8,561m2	27,900m2
12	Playa del Carmen	8,515m2	8,275m2	8,174m2	24,964m2
13	Mérida	8,901m2	7,937m2	7,307m2	24,144m2
14	Puerto Vallarta	8,866m2	7,864m2	7,208m2	23,939m2
15	Cuernavaca	8,537m2	7,710m2	7,172m2	23,420m2
16	San Luis Potosí	7,925m2	6,995m2	6,385m2	21,305m2
17	Hermosillo	7,463m2	6,686m2	6,178m2	20,327m2
18	Torreón	7,310m2	6,549m2	6,052m2	19,910m2
19	Los Cabos	6,706m2	6,476m2	6,365m2	19,547m2
20	Tuxtla Gutiérrez	6,909m2	6,250m2	5,821m2	18,980m2
21	Morelia	6,965m2	6,180m2	5,667m2	18,812m2
22	San Juan de I Río	6,514m2	6,080m2	5,811m2	18,405m2
23	Culiacán	6,433m2	5,658m2	5,150m2	17,241m2
24	Villahermosa	6,202m2	5,533m2	5,095m2	16,830m2
25	Saltillo	5,556m2	4,978m2	4,600m2	15,134m2
26	Celaya	5,546m2	4,941m2	4,545m2	15,032m2
27	VERACRUZ	5,512m2	4,854m2	4,423m2	14,789m2
28	Juárez	5,495m2	4,827m2	4,389m2	14,710m2
29	Ensenada	5,301m2	4,798m2	4,471m2	14,569m2
30	La Paz	4,385m2	4,235m2	4,162m2	12,781m2
31	COLIMA	4,561m2	4,109m2	3,814m2	12,484m2
32	Irapuato	4,605m2	4,102m2	3,773m2	12,481m2
33	Acapulco de Juárez	4,511m2	3,998m2	3,662m2	12,172m2
34	DURANGO	4,502m2	3,967m2	3,616m2	12,085m2
35	Pachuca de Soto	4,319m2	3,867m2	3,572m2	11,758m2
36	Carmen	4,280m2	3,849m2	3,567m2	11,696m2
37	Xalapa	4,308m2	3,794m2	3,458m2	11,560m2
38	Tampico	4,245m2	3,773m2	3,464m2	11,483m2
39	Reynosa	4,100m2	3,644m2	3,346m2	11,089m2
40	Coatzacoalcos/Minatitlán	4,078m2	3,592m2	3,273m2	10,942m2
41	Cuautla	3,852m2	3,479m2	3,237m2	10,568m2
42	Mazatlán	3,740m2	3,289m2	2,994m2	10,023m2
43	CHIHUAHUA	3,732m2	3,278m2	2,981m2	9,991m2
44	Tepic	3,699m2	3,281m2	3,008m2	9,989m2
45	CAMPECHE	3,563m2	3,204m2	2,970m2	9,736m2
46	Ciudad Obregón	3,538m2	3,169m2	2,929m2	9,636m2
47	Tehuacán	3,176m2	2,837m2	2,616m2	8,628m2
48	Los Mochis	3,191m2	2,807m2	2,555m2	8,553m2
49	Tapachula	2,909m2	2,632m2	2,451m2	7,992m2
50	Chetumal	2,444m2	2,375m2	2,346m2	7,166m2

Industria

La estimación del tamaño de los mercados de espacios industriales desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento de la actividad industrial en cada ciudad. Este crecimiento está, a su vez, en función del empleo o número de puestos de trabajo en las empresas del sector manufacturero del sector formal, en empresas medianas y grandes. Para el cálculo del espacio industrial demandado en empresas manufactureras medianas y grandes del sector formal se supone un espacio bruto total por empleado de 20 m². Con base en estos supuestos, la demanda de espacios industriales por ciudad para el período 2016 a 2030, en las diez principales plazas, es destacable para Monterrey (2,297,071 m²), Guadalajara (1,313,635 m²), Tijuana (1,244,448 m²), Querétaro (1,167,994 m²), Puebla (1,014,508 m²), Torreón (756,447 m²), León (751,425 m²), Toluca (677,107 m²), Aguascalientes, (625,822 m²) y Juárez (614,912 m²).

**Demanda de espacios industriales formales en las 50 principales plazas
Acumulado 2016-2030**



LUGAR	CD	2016-2020	2021-2025	2025-2030	2016-2030
1	Monterrey	836,748m2	757,617m2	702,705m2	2,297,071m2
2	Guadalajara	487,262m2	432,194m2	394,179m2	1,313,635m2
3	Tijuana	453,457m2	410,425m2	380,565m2	1,244,448m2
4	Querétaro	414,035m2	386,466m2	367,493m2	1,167,994m2
5	PUEBLA	373,945m2	334,076m2	306,487m2	1,014,508m2
6	Torreón	278,137m2	249,181m2	229,129m2	756,447m2
7	León	277,667m2	247,357m2	226,401m2	751,425m2
8	Toluca	249,478m2	222,983m2	204,646m2	677,107m2
9	AGUASCALIENTES	225,690m2	206,667m2	193,466m2	625,822m2
10	Juárez	230,031m2	202,057m2	182,824m2	614,912m2
11	Mexicali	210,872m2	190,860m2	176,974m2	578,706m2
12	Saltillo	211,420m2	189,410m2	174,167m2	574,997m2
13	ZM Cd México	189,871m2	160,651m2	140,979m2	491,502m2
14	CHIHUAHUA	156,232m2	137,233m2	124,170m2	417,634m2
15	San Luis Potosí	143,042m2	126,255m2	114,689m2	383,986m2
16	Hermosillo	132,210m2	118,445m2	108,911m2	359,566m2
17	Tampico	127,454m2	113,287m2	103,499m2	344,240m2
18	Reynosa	123,087m2	109,405m2	99,952m2	332,444m2
19	Ensenada	110,116m2	99,666m2	92,415m2	302,197m2
20	Mérida	104,117m2	92,846m2	85,050m2	282,013m2
21	Celaya	102,203m2	91,046m2	83,333m2	276,582m2
22	Cuernavaca	100,948m2	91,173m2	84,391m2	276,512m2
23	San Juan del Río	86,129m2	80,394m2	76,447m2	242,970m2
24	Irapuato	84,858m2	75,595m2	69,190m2	229,642m2
25	Pachuca de Soto	78,517m2	70,296m2	64,603m2	213,416m2
26	Matamoros	75,643m2	67,234m2	61,425m2	204,302m2
27	DURANGO	72,051m2	63,477m2	57,575m2	193,103m2
28	Morelia	70,450m2	62,516m2	57,039m2	190,005m2
29	Monclova	68,744m2	61,587m2	56,631m2	186,962m2
30	Ciudad Obregón	62,675m2	56,149m2	51,630m2	170,453m2
31	Tuxtla Gutiérrez	59,844m2	54,134m2	50,172m2	164,150m2
32	Nuevo Laredo	59,714m2	53,077m2	48,491m2	161,282m2
33	TLAXCALA	58,333m2	52,671m2	48,744m2	159,748m2
34	VERACRUZ	57,109m2	50,297m2	45,608m2	153,014m2
35	Puerto Vallarta	56,109m2	49,768m2	45,391m2	151,269m2
36	Acapulco de Juárez	52,509m2	46,538m2	42,418m2	141,465m2
37	Victoria	49,961m2	44,407m2	40,571m2	134,939m2
38	Cuatla	45,552m2	41,141m2	38,081m2	124,775m2
39	Tehuacán	44,734m2	39,964m2	36,664m2	121,362m2
40	Xalapa	44,638m2	39,314m2	35,649m2	119,600m2
41	Piedras Negras	43,422m2	38,901m2	35,771m2	118,094m2
42	Culiacán	43,467m2	38,229m2	34,626m2	116,322m2
43	Apizaco	42,000m2	37,924m2	35,096m2	115,019m2
44	Coatzacoalcos/Minatitlán	42,254m2	37,214m2	33,745m2	113,212m2
45	Salamanca	40,467m2	36,050m2	32,995m2	109,512m2
46	Villahermosa	39,594m2	35,321m2	32,365m2	107,280m2
47	Acuña	39,132m2	35,058m2	32,237m2	106,428m2
48	Cancún	35,801m2	34,793m2	34,197m2	104,791m2
49	Nogales	35,544m2	31,843m2	29,280m2	96,667m2
50	Tulancingo de Bravo	31,795m2	28,466m2	26,160m2	86,421m2

Conclusiones de Principales Plazas para el Desarrollo Inmobiliario

El crecimiento poblacional así como la mejora en las condiciones socioeconómicas permite que en varias regiones del país existe un potencial de demanda comercial aún no explotado por el sector inmobiliario. El cambio cultural de muchas regiones del país ha ocasionado que el concepto de centro comercial, donde se pueda encontrar en un mismo lugar todo tipo de servicios, tenga cada vez más clientes.

Aunque el sector de oficinas sigue estando concentrado en ciertas ciudades del país, el impulso de grandes corporativos y la tercerización de la economía ha permitido que cada vez más regiones impulsen este sector inmobiliario.

3.2.6.11 Perspectivas generales y situación de los factores inductores de demanda

Comercio en formato de centro comercial

De acuerdo con los principales colocadores de espacios comerciales en centros comerciales de 10,000 m² y más, la oferta continuará expandiéndose en el país. Este impulso lo recibirá de la llegada de nuevas marcas internacionales y la expansión de las ya existentes. Durante 2016, estas empresas, estiman la incorporación de alrededor de 1.5 millones de m² al inventario de espacios comerciales, lo que representaría un crecimiento anual de casi 7.5%. Adicionalmente debe contarse con la llegada de nuevas marcas internacionales de lujo, abriendo sus primeras boutiques en las grandes ciudades o centros turísticos como Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Cancún. Las marcas de moda, tecnología y restaurantes serán las que predominarán. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México seguirá a la cabeza de la captación de marcas internacionales, principalmente de lujo.

Dada la creciente demanda de espacio, así como el incremento del inventario previsto, los precios de renta en los centros comerciales del país se prevé se mantengan estables, con ligeras alzas en los de gran formato, como fashion mall y regional mall, que son los conceptos que las nuevas empresas buscan. Así mismo, se podría esperar que la tasa de desocupación inicie una tendencia a la baja. Los principales colocadores de espacios inmobiliarios comerciales esperan que durante 2016, los grandes corporativos departamentales y de autoservicio nacionales como Liverpool, Soriana, Palacio de Hierro, Chedraui, Grupo Gigante, seguirán con planes de expansión en diversas ciudades de México. Lo anterior a la par del desarrollo de nuevas ubicaciones comerciales en centros comerciales, principalmente en ciudades medianas del país con baja densidad de espacios comerciales formales y de concepto novedoso. Los factores demográficos y socio económicos que impulsan el consumo interno, mantienen niveles adecuados para continuar justificando el crecimiento del espacio comercial en formatos de centros comerciales. Así mismo, condiciones financieras y de cambios de patrones de consumo, favorecerán el incremento en el gasto de rubros susceptibles de consumirse en centros comerciales.

Oficinas

De acuerdo con los principales colocadores de espacios comerciales de oficinas clase A y A+, se espera que la nueva demanda de espacios en edificios formales provenga de los sectores financiero, corporativos de la industria manufacturera y telecomunicaciones. Aunque el crecimiento de la demanda en fechas recientes se había dado por el sector gubernamental, las actuales políticas de austeridad y los procesos electorales de 2016, podría limitar la ocupación de espacios por este sector. Asimismo, se espera un papel más llamativo de los espacios acondicionados y para uso inmediato en formato de corporativos “colaborativos”, promoviendo la eficiencia en la inversión en espacio, tecnología y recursos, así como para motivar el trabajo en equipo de los colaboradores y mejorar el clima organizacional.

La evolución de los precios promedio de renta en las principales plazas inmobiliarias para oficinas, estará supeditado a la nueva oferta o a la renovación de la existente. Los conceptos inmobiliarios de altas especificaciones o los que contemplen esquemas minoristas de colocación podrían estar elevando los precios promedio. Sin embargo, la ubicación en una ciudad y corredor específicos, serán, al final, importantes factores determinantes de los precios a alcanzar. Se espera que las variables que justifiquen el crecimiento de la demanda de espacios de oficinas mantengan una dinámica positiva a raíz del avance que han presentado las actividades terciarias, específicamente las demandantes de espacios de oficinas. Tanto la creciente demanda de empleo, como la vocación terciaria de la economía de muchas de las ciudades grandes y medianas, generarán las condiciones de demanda de espacios laborales, muchos de ellos en oficinas y muchos de ellos en espacios formales de edificios con altas especificaciones.

Espacios industriales

Los principales comercializadores de espacios industriales esperan que las empresas que continuarán impulsando la demanda de espacios serán la industria automotriz, logística / e-commerce, eléctrica - electrónica y alimentos y bebidas. Asimismo, se prevé que las estructuras de mayor atractivo serán las ubicadas en parques industriales, principalmente para los proveedores para industrias específicas, especialmente la automotriz. Se espera que los precios de renta se mantengan estables, o en su defecto, con alzas moderadas en los mercados de la ZM de la Ciudad de México y Toluca, debido a la escasez y encarecimiento de tierra bien ubicada y con infraestructura para uso industrial. El Bajío se considera como la zona de mayor crecimiento de espacio industrial en el país impulsada por la oferta de tierra, mano de obra especializada y la demanda de las industrias automotriz, aeroespacial y logística, principalmente. Uno de los principales factores inductores de la demanda de espacios industriales serán las nuevas inversiones productivas de empresas internacionales en busca de enclaves provistos de infraestructura, mano de obra y acceso a mercados internacionales. Diversas regiones en México se han consolidado en corredores industriales atractores de estas inversiones. Lo anterior podría generar incremento de la demanda de espacios industriales. En adición, el fortalecimiento del consumo interno presentado por el mercado mexicano, generará una demanda superior de bienes. Este incremento de demanda por bienes impactará en los procesos industriales y de distribución, lo que a su vez impactará positivamente en la demanda de espacios industriales y logísticos.

3.2.6.12 Conclusiones Generales del Entorno Inmobiliario en México

Aspectos clave en la evolución y proyección demográfica y económica que impactan en el desempeño del mercado inmobiliario en México

El desarrollo inmobiliario en México tendrá una importante fuente de impulso en el continuo proceso de urbanización que están experimentando las ciudades del país. La densificación de las ciudades permitirá hacer más redituables las inversiones inmobiliarias en espacios laborales, comerciales y habitacionales.

Prueba de lo anterior es la creación, y en muchos casos la consolidación, de corredores inmobiliarios y conceptos inmobiliarios verticales y de uso mixto. Los estados de México, Ciudad de México, Jalisco, Puebla, Baja California y Nuevo León, al presentar un alto grado de concentración de la población en una sola zona metropolitana, tienden a contar con mercados inmobiliarios más diversos y con mejores opciones de producto para atender las necesidades de los diversos segmentos del mercado.

Softec estima que la población de 2015 calculada por la Encuesta Intercensal de INEGI en 119.5 millones de habitantes, pase a casi 142.6 millones de habitantes en 2030. Bajo estas estimaciones, el incremento anual de población se proyecta en 1.5 millones de personas. Esto debido a que se estima un crecimiento medio anual de alrededor de 1.2%. En este momento 57% de los hogares son de clase media (D+, C), 22% son de clase alta (C+, A/B) y tan sólo 20% son de clase baja (D/E). En muchas de las ciudades en las que el proceso de urbanización continuará, se espera que la proporción de familias del segmento medio se incremente en los próximos 15 años. Comparativamente con la distribución de ingresos de las familias en las zonas rurales, las zonas urbanas cuentan con una proporción de familias en las zonas urbanas favorece a los segmentos Medio y Alto. Los sectores comerciales y el desarrollo inmobiliario comercial, se ven beneficiados por la mejora en las condiciones económicas de la población.

En cuanto al parque habitacional, se estima que el volumen de viviendas particulares habitadas estimadas en 2015 en casi 31.95 millones por la Encuesta Intercensal, pase a un volumen de casi 43.54 millones de unidades de vivienda en 2030. Lo anterior representa un crecimiento medio anual de 772.65 mil viviendas por año, a una tasa promedio nacional de 2.1% por año. Tanto el incremento poblacional, como el crecimiento del parque de vivienda generan presión sobre la demanda de vivienda en todos sus tipos, como de bienes y servicios y empleo. Estos últimos a su vez, imprimen una presión positiva al desarrollo inmobiliario para la creación de nuevos espacios comerciales, y laborales en nuevos desarrollos industriales y de oficinas.

En términos reales, el Producto Interno Bruto o el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por la economía, ha presentado una tendencia ascendente y con pocos retrocesos en términos de valor. Este indicador pasó de un valor de 10,158 miles de millones de pesos en el año 2000 a 14,664 miles de millones de pesos constantes (de 2008) en el primer cuatrimestre de 2015. Las tasas de crecimiento del PIB real presentan una estacionalidad trimestral considerable que

lleva al indicador a comportarse de forma ascendente y descendente dependiendo del trimestre que se trate.

En los últimos 15 años, el sector predominante del valor total del PIB ha sido el sector terciario. El valor de la producción de bienes y servicios de los sectores demandantes de espacios inmobiliarios industriales, comerciales y de oficinas presentan una tendencia ascendente durante el período 2000 a 2015. El mejor comportamiento lo presentan las actividades económicas demandantes de espacios de oficinas. Estas actividades se refieren a los servicios financieros, a los servicios profesionales, a los servicios inmobiliarios y a los servicios en corporativos.

Por su parte, las actividades comerciales también han incrementado tanto el valor de su contribución al PIB como su participación en la estructura total. Las actividades del sector manufacturero, demandantes de espacios industriales aunque han incrementado el valor del PIB en términos reales, su participación sobre el total del PIB ha ido decreciendo, aunque en términos marginales. La cantidad de personal empleado en cada una de las actividades demandantes de espacios inmobiliarios presenta un crecimiento más acentuado en las actividades demandantes de oficinas e industria. Lo anterior presenta oportunidades para el sector inmobiliario ya que de continuar esta tendencia, se esperaría que la demanda de espacios industriales y de oficinas se incremente por más trabajadores empleados en empresas de mayor tamaño en estos sectores.

Proyecciones y perspectivas generales del mercado inmobiliario en México

Aunque la actividad comercial, de servicios e industrial de todas formas se desarrolla en el país, sólo algunas ciudades han consolidado el desarrollo en espacios formales de corredores inmobiliarios para proveer espacios comerciales en formato de centro comercial, edificios de oficinas y parques industriales y centros logísticos de distribución.

El predominio del empleo en micro y pequeñas empresas, principalmente para la actividad comercial y de servicios, ha propiciado la adaptación de inmuebles habitacionales como locales comerciales y oficinas, en la gran mayoría de las ciudades del país. Adicionalmente, los formatos industriales desarrollados por empresas profesionales, se limitan en muchos casos para la mediana y gran empresa industrial.

Sin embargo el crecimiento poblacional, económico y urbano de las ciudades, aunado a una mejor estructuración de las normativas de desarrollo inmobiliario y usos de suelo, han permitido la creación de importantes corredores de edificios de oficinas y parque industriales en ciudades grandes y medias del país. Al interior de los corredores inmobiliarios para los giros comerciales, de oficinas e industriales, se construyen con cada vez más solidez, los parámetros del mercado que definen los rangos de precios y atributos esperados en la renta de estos inmuebles. Lo anterior genera condiciones propicias para la entrada de nuevos inversionistas, desarrolladores inmobiliarios, y para la migración de arrendatarios, desde inmuebles adaptados y no localizados en corredores o distritos, a los nuevos complejos inmobiliarios comerciales, de oficinas e industriales.

La vivienda en renta se encuentra inmersa en mecanismos de oferta y designación de precios supeditados a las decisiones particulares de los dueños de cada uno de los inmuebles en renta.

Este mercado se considera como altamente pulverizado y muy poco atendido por iniciativas inmobiliarias institucionales. Por lo anterior, los lineamientos para establecer atributos físicos del producto, formas de pago, precios y condiciones de mantenimiento carecen de patrones definidos que permitan construir un sólido marco de planeación para futuras iniciativas institucionales.

Se espera que las variables que justifiquen el crecimiento de la demanda de espacios de oficinas mantengan una dinámica positiva a raíz del avance que han presentado las actividades terciarias, específicamente las demandantes de espacios de oficinas. Tanto la creciente demanda de empleo, como la vocación terciaria de la economía de muchas de las ciudades grandes y medianas, generarán las condiciones de demanda de espacios laborales, muchos de ellos en oficinas y muchos de ellos en espacios formales de edificios con altas especificaciones.

Los factores demográficos y socio económicos que impulsan el consumo interno, mantienen niveles adecuados para continuar justificando el crecimiento del espacio comercial en formatos de centros comerciales. Así mismo, condiciones financieras y de cambios de patrones de consumo, favorecerán el incremento en el gasto de rubros susceptibles de consumirse en centros comerciales. Las empresas que continuarán impulsando la demanda de espacios serán la industria automotriz, logística / e-commerce, eléctrica - electrónica y alimentos y bebidas.

Asimismo, se prevé que las estructuras de mayor atractivo serán las ubicadas en parques industriales, principalmente para los proveedores para industrias específicas, especialmente la automotriz. Uno de los principales factores inductores de la demanda de espacios industriales serán las nuevas inversiones productivas de empresas internacionales en busca de enclaves provistos de infraestructura, mano de obra y acceso a mercados internacionales. Diversas regiones en México se han consolidado en corredores industriales atractores de estas inversiones. Lo anterior podría generar incremento de la demanda de espacios industriales.

En adición, el fortalecimiento del consumo interno presentado por el mercado mexicano, generará una demanda superior de bienes. Este incremento de demanda por bienes impactará en los procesos industriales y de distribución, lo que a su vez impactará positivamente en la demanda de espacios industriales y logísticos. En principio, la evolución demográfica de la mayor parte de las principales ciudades del país generará condiciones para incrementar la demanda de vivienda en renta. Así mismo, el hecho de que las tasas de crecimiento del parque habitacional superen a las tasas de crecimiento poblacionales, permitirán que se genere parque habitacional vacante para renta. Lo anterior en beneficio de familias e individuos que requieran satisfacer su necesidad de vivienda mediante un inmueble rentado.

Opinión sobre oportunidades para nuevos proyectos inmobiliarios de renta

En cuanto a las oportunidades de desarrollo inmobiliario de espacios para renta de los giros comercio, oficinas e industria, los principales actores en los procesos de comercialización de estos espacios prevén que el mercado mexicano contará con las condiciones para absorber nuevos inventarios. La condición para ello recae principalmente en que los nuevos proyectos atiendan los requerimientos de funcionalidad, eficiencia y competitividad para que estas empresas los promuevan entre sus clientes y la asignación de precios asegure la rentabilidad de los inversionistas y el pago de las comisiones de comercialización.

Conforme las condiciones de formalidad, ordenamiento urbano, programas de financiamiento, fomento fiscal a la generación de empresas y empleos se extiendan, la posibilidad de consolidación de corredores inmobiliarios generará mejores y mayores oportunidades de inversión.

Las ciudades medianas y pequeñas iniciarán también sus propios procesos de consolidación y tercerización, por lo que conceptos inmobiliarios tomando en cuenta la realidad de tamaño, capacidad de pago y vocación económica de estas ciudades, en combinación con fórmulas ya probadas y efectivas de anclas y subanclas de los mercados inmobiliarios medios y grandes, generarán oportunidades atractivas para nuevos proyectos inmobiliarios.

3.2.6.13 Entorno del Sector de FIBRAS en México

En nuestra opinión, el mercado de bienes raíces de México ofrece oportunidades significativas para crear valor.

Las razones más importantes:

- El rápido crecimiento de la clase media en las zonas urbanas grandes y de tamaño medio, lo cual se traduce en demanda no solo de vivienda sino de locales comerciales rentables en todos los formatos.
- El avance del proceso de industrialización y tercerización, lo cual se traduce en la necesidad de locales de almacenamiento, plantas de producción, y oficina así como servicios hoteleros y actividades comerciales.

Desde 2010 las FIBRAS aparecieron como un vehículo útil para inversionistas y propietarios de Bienes raíces.

- Algunas FIBRAS ofrecen una manera eficiente de empaquetar propiedades generadoras de rentas obteniendo economías de escala.
- Ofrecen una forma conveniente para inversionistas institucionales con vastos recursos y limitadas opciones de inversión.
- Ofrecen una forma transparente de canalizar recursos del mercado de capitales hacia el sector inmobiliario.
- Ofrecen la opción de inversión en desarrollo inmobiliario a los pequeños inversionistas, cuando esto antes estaba limitado solo a los grandes capitales.
- Entre 2010 y abril del 2016, el valor de capitalización de mercado de las FIBRAS pasó de cero a cerca de Ps. \$261,648.60.
- El SAT ha fomentado la creación de FIBRAS por medio de esquemas especiales de pagos fiscales.

Sector de FIBRAS en México

	<u>Número de FIBRAS</u>	<u>Capitalización de Mercado</u>
Marzo 17, 2011	1	Ps. \$8,036 millones
Diciembre 31, 2012	3	Ps. \$74,858 millones
Marzo 31, 2013	5	Ps. \$98,180 millones
Diciembre 31, 2013	7	Ps. \$153,881 millones
Diciembre 31, 2014	9	Ps. \$257,877 millones
Marzo 31, 2016	10	Ps. \$261,648.6 millones

Fuente: Bloomberg

3.2.7 Estructura de administración

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará integrado por un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros y sus respectivos suplentes. Posteriormente a la Emisión, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

Cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente por cada 10% (diez por ciento) de tenencia, en su caso, en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes designados conforme a lo anterior, deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.

El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes.

En caso de que la tenencia de CBFIs del Fideicomiso de Control se reduzca por cualquier causa para quedar entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99% (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso de Control tendrá derecho a designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; lo anterior, en el entendido que si su tenencia vuelve a aumentar de tal modo que mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, volverá a tener el derecho a que se refiere el párrafo anterior.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

Lo mencionado anteriormente debe sujetarse a la condición de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los Miembros del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formarán parte del Comité Técnico Inicial:

Nombre
Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Rodrigo González Zerbi

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme a la sección 9.1.2 del Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre	Puesto
1	Gustavo Felipe Tomé Velazquez	Presidente
2	Gustavo A. Ramírez Berrueta	Vocal
3	Miguel Navarro De la Torre	Vocal
4	Luis Alfonso Cervantes* Castillo	Vocal
5	Jaime Alverde Lozada	Vocal
6	Federico Clariond Domene*	Vocal
7	David Coppel Calvo	Vocal
8	Javier Arroyo Navarro	Vocal
9	Pedro Solís Cámara Jiménez Canet*	Vocal
10	María Paloma Silva de Anzorena	Vocal

*Miembro Independiente.

Para mayor información, ver la sección “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.4.1.6.1 Comité Técnico” de este Prospecto.

La Fibra será administrada y asesorada por el Administrador, que es una sociedad civil de la cual la Fibra es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento). La Fibra aprobará, entre otros, las actividades, presupuestos, personal y uso de recursos que requiera el Administrador para prestarle sus servicios.

Los Ejecutivos del Administrador serán nombrados por el Comité Técnico quien a su vez determina su compensación. Esto último se lleva a cabo atendiendo a las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Al momento de la Oferta Pública inicial los Ejecutivos han celebrado un contrato laboral con el Administrador. Dichos contratos deberán ser ratificados en su conjunto y no individualmente, en los términos que apruebe el Comité Técnico, previa consulta al Comité de Compensación dentro de los 90 (noventa) Días siguientes a la Oferta Pública inicial.

3.2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación a la Fibra. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

3.2.9 Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

Asimismo, los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

3.2.10 Distribuciones de Efectivo y Política de Distribución

La Fibra está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Se tiene la intención de que a Fibra Plus le sea aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de

2016. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento o en Derechos de Arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda entre otros requisitos.

La Fibra anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. La Fibra no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales

La información contenida en este apartado no ha sido revisada por algún tercero independiente.

Como parte de las Transacciones de Formación, la Fibra contará con una Cartera Inicial integrada por los Activos Iniciales que se describen en la sección “3.2.11.1 Activos Propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios”, del presente Prospecto.

Fibra Plus estima que los Activos Iniciales le otorgarán significativas oportunidades para llevar a cabo el desarrollo de proyectos que generen una alta rentabilidad en beneficio de los Tenedores.

Esperamos utilizar los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso para desarrollar los activos que se mencionan a continuación y posteriormente operarlos, estabilizarlos y capturar la plusvalía de los mismos en beneficio de nuestros Tenedores. Creemos que los siguientes Activos Iniciales, una vez que estén operando y lleguen a su fase de estabilización proporcionarán a nuestros Tenedores rendimientos por encima de productos similares. Creemos que el desarrollo de nuestros Activos Iniciales estará marcado por la reputación y excelencia de los directivos de nuestro Administrador, los cuales tendrán un compromiso fehaciente con los intereses de los Tenedores. Nuestra Cartera Inicial está conformada por Activos diversificados por regiones y tipo de productos, lo que consideramos como una ventaja y una muestra de la alta experiencia que se tiene en distintos segmentos por parte de los directivos de nuestro Administrador. También consideramos como una ventaja para la ejecución de los proyectos nuestra alianza con el Desarrollador.

Presencia Geográfica



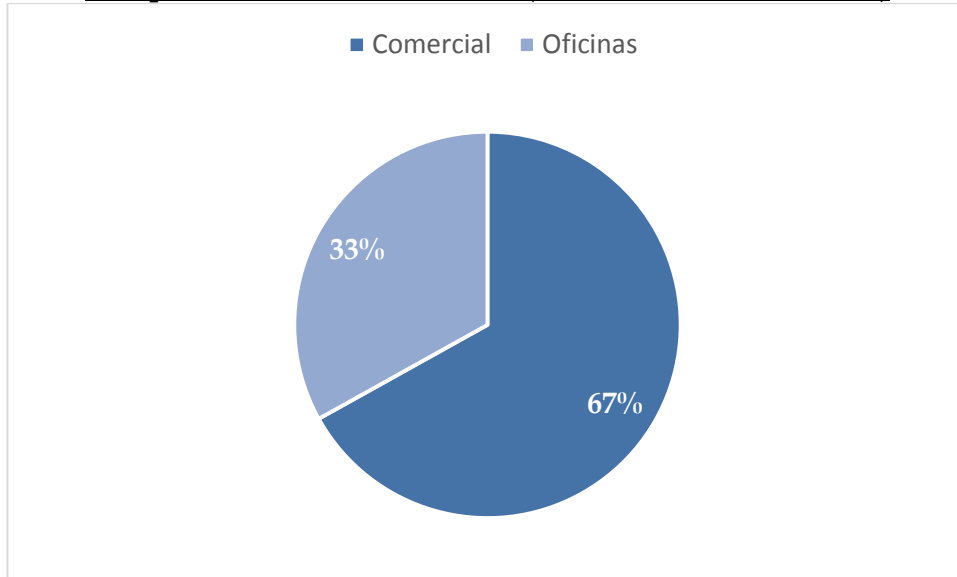
3.2.11.1 Activos propiedad del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Nuestra Cartera Inicial se integra por los Activos Iniciales, los cuales están relacionados a un conjunto de terrenos sobre los que se construirán desarrollos inmobiliarios que serán aportados y desarrollaremos con los recursos de la Oferta Pública inicial descritos en el presente Prospecto. La aportación y desarrollo de dichos Activos Iniciales, le permitirán a Fibra Plus llevar a cabo los proyectos inmobiliarios que se describen en el presente apartado del Prospecto ya que al momento de la Oferta Pública inicial no existe ningún desarrollo estabilizado, los 9 Inmuebles relacionados con los Activos Iniciales iniciarán su construcción conforme los tiempos y bajo las características que se describen para cada uno de ellos más adelante. Es por ello que nuestros Activos Iniciales se irán estabilizando a lo largo del tiempo una vez que los mismos sean construidos y comercializados. Esperamos que la Fibra empiece a recibir ingresos por Rentas a partir del segundo semestre de 2017 y que la totalidad de los Activos Iniciales estén estabilizados aproximadamente en el segundo semestre del 2019.

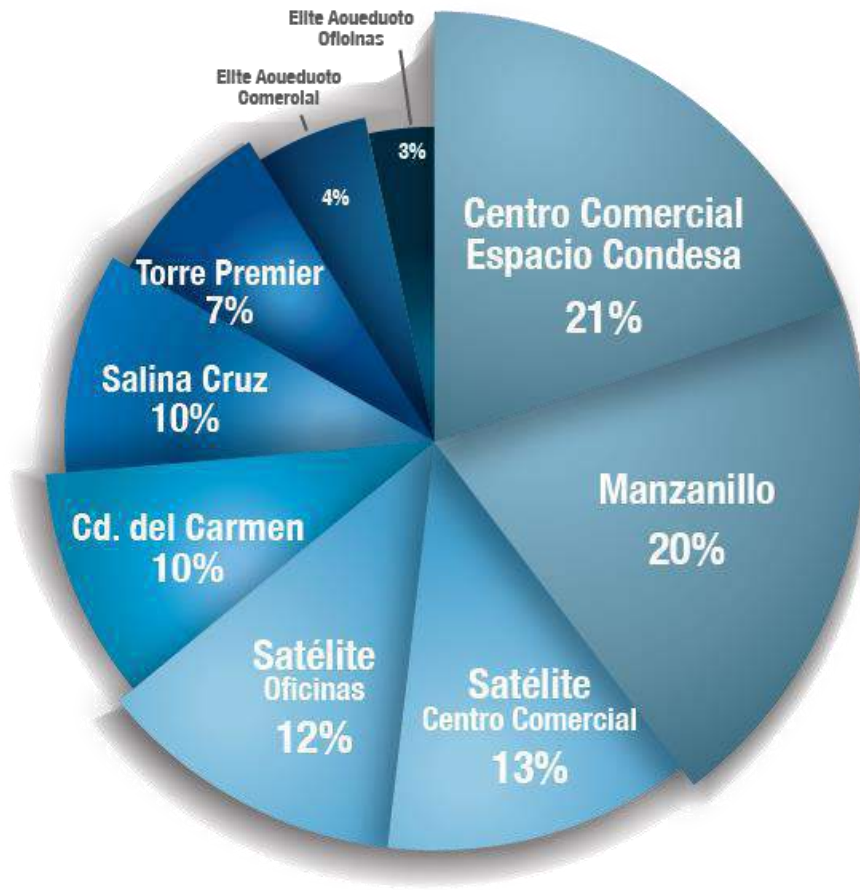
A continuación se incluye un listado con el resumen de las características generales de la Cartera Inicial:

- a. Es una cartera diversificada compuesta por 9 Activos que incluirán en su mayoría derechos fideicomisarios relacionados con propiedades destinadas al comercio, oficinas y usos mixtos.
- b. El ABR total, una vez finalizada la construcción de los desarrollos, será de aproximadamente 102,642 metros cuadrados. Esperamos esto ocurra en el segundo semestre de 2019.
- c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera Inicial están ubicadas en 7 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y sur del territorio nacional.
- d. El componente comercial de nuestra Cartera Inicial se integra por Activos relacionados con 5 (cinco) predios, que tendrán, una vez finalizada la construcción de los desarrollos respectivos, un total de aproximadamente 68,686 metros cuadrados de ABR.
- e. Los Arrendatarios en el componente comercial de nuestra Cartera Inicial abarcarán un amplio rango de giros destacando, por su relevancia alrededor de 9 tiendas ancla de marcas nacionales, 14 sub anclas, 242 locales destinados a servicios bancarios, entretenimiento, telefonía y restaurantes de cadena.
- f. El componente de oficinas de nuestra Cartera Inicial se integra de 4 propiedades, que tendrá, una vez finalizada la construcción de los desarrollos respectivos, un total de aproximadamente 33,956 metros cuadrados de ABR.

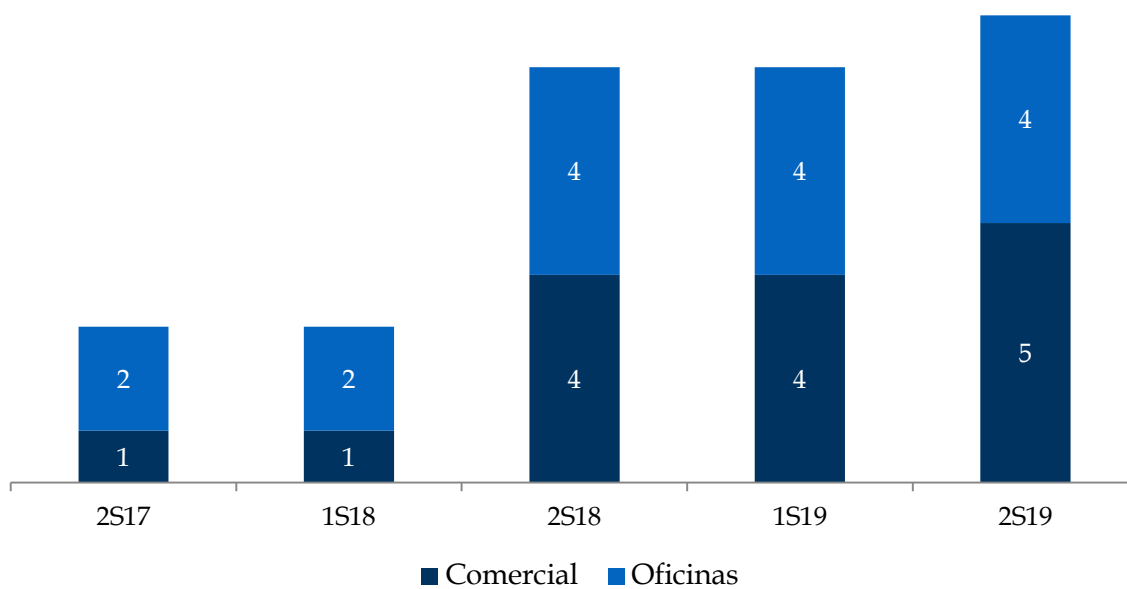
Composición de la Cartera Total (% de Área Bruta Rentable)



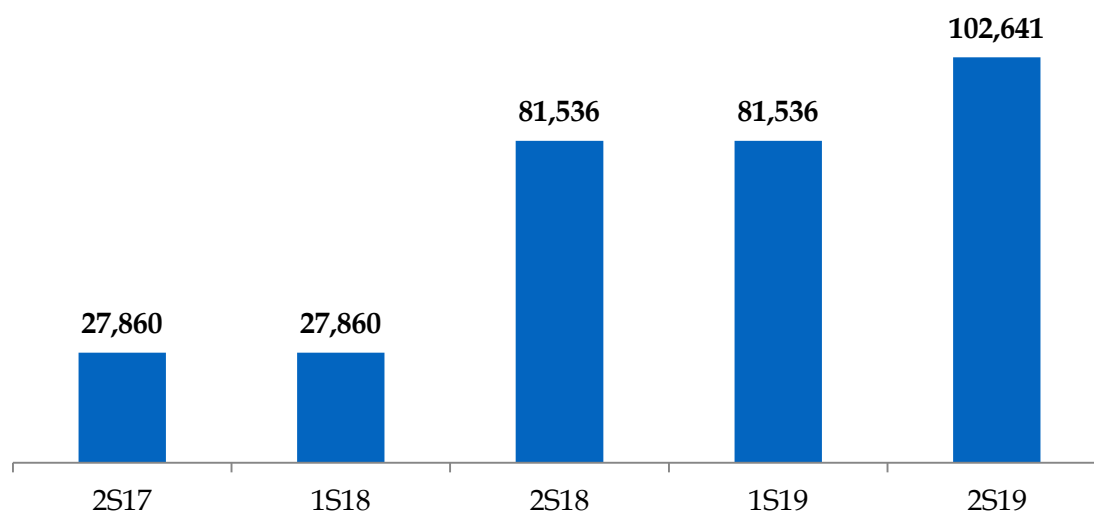
Composición de la Cartera Total por Activo (% de Área Bruta Rentable)



Inmuebles en Operación por Giro Estimado



Evolución estimada de SBR (m²) acumulada



Características de la Cartera Inicial por segmento y por Activo

Segmento 1. Propiedades Comerciales

El componente comercial de nuestra Cartera Inicial cuenta con proyectos inmobiliarios que en nuestra opinión, una vez finalizada su construcción, serán representativas del tipo de mercado en donde vemos una oportunidad para capturar el valor que resulta de la fragmentación del inventario de bienes raíces de México.

Se trata de centros comerciales que estarán ubicados en zonas urbanas con alta densidad de actividad económica en zonas metropolitanas grandes y de tamaño medio con un significativo potencial de crecimiento. Dichos centros comerciales ofrecerán a los visitantes una amplia gama de servicios incluyendo tiendas minoristas, centros de servicios bancarios, centros de atención para usuarios de telefonía celular, servicios de alimentación y servicios de entretenimiento.

Consideramos que el perfil que nos ofrece nuestra Cartera Inicial es escalable. Asimismo, el hecho de contar con un concepto de desarrollos flexible que está abierto a múltiples formatos nos permitirá aprovechar las oportunidades cuando se presenten sin las restricciones que implican otros modelos de negocio más rígidos.

El valor comercial de la tierra estará basado en el avalúo realizado por Coldwell Banker.

ESPACIO CONDESA

a. Descripción.

Se trata de un centro comercial icónico de aproximadamente 21,105 m² de ABR que estará ubicado en la Delegación Cuauhtémoc, en la Colonia Hipódromo Condesa, una de las zonas de mayor plusvalía de la Ciudad de México. El centro comercial estará situado al centro de los grandes corredores corporativos lo que hace que se incremente la comercialización del espacio. La Delegación Cuauhtémoc presenta actualmente un alto crecimiento poblacional lo que ocasiona que en el corto plazo se necesite de infraestructura comercial que satisfaga las necesidades de sus residentes. La zona de la Colonia Condesa cuenta con un elevado nivel socioeconómico, por lo que se cuenta con una base sólida de residentes con capacidad de consumo, aunado a esto, no existe otro centro comercial comparable en esta zona que ofrezca estos servicios en una misma ubicación. Actualmente se cuenta con negociaciones comerciales con excelentes condiciones de arrendamiento, llevadas a cabo con distintas cadenas comerciales institucionales. Asimismo, se cuenta con cartas de intención equivalentes a tres veces el área aproximada rentable disponible.

Espacio Condesa está pensado para ser un centro comercial vanguardista que ofrezca una excelente experiencia de compra y entretenimiento basada en el confort y satisfacción de sus clientes. La firma encargada del proyecto arquitectónico es Skidmore, Owings and Merrill, una importante firma de arquitectura y diseño estadounidense con 65 años de existencia, recibiendo más de 800 premios de arquitectura. Entre sus obras más representativas se encuentran: Torre J.P. Morgan Chase en Dallas, Texas, Torre Willis en Chicago, Edificio Lever en Nueva York y Burj

Khalifa en Dubai. El concepto del centro comercial está pensado para satisfacer la alta demanda que hay en la zona por un *fashion mall* de servicios y entretenimiento; además de esto pensamos que Espacio Condesa será el centro gastronómico más importante en tres kms de radio y al mismo tiempo el conjunto más grande de cines en cuatro kms de radio, con quince salas de cine. Estas características están haciendo a Espacio Condesa un éxito comercial desde nuestro punto de vista.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Espacio Condesa
Ubicación/Croquis		Av. Jose Vasconcelos No. 127, eje 4 sur benjamín Franklin; Calle Carlos B. Zetina No. 34 esq. Calle Benjamín Franklin, Col. Hipódromo Condesa, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tipo de Activo		Centro Comercial.
Anclas		Cine Gimnasio.
Locales	Aproximadamente 53	Restaurantes, servicios, cafés, bancos, gimnasio, artículos deportivos, tiendas de decoración, telefonía, tiendas departamentales de ropa y calzado, artículos del hogar, artículos de belleza, entre otros.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2019.
ABR proyectado	Aproximadamente 21,105 m ²	
Anclas como porcentaje del ABR proyectado	Aproximadamente 34.87%	
Porcentaje de ABR proyectado de la Cartera Inicial	Aproximadamente 21.0%	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 651	Se contará con Aproximadamente 651 lugares de estacionamiento equivalentes a Aproximadamente 23,222 m ²

Predio	10,638 m ²	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$631,481,835.00	Valor proporcional al centro comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total de Desarrollo	Ps. \$1,512,792,979.40	
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$881,311,144.40	
Avance Comercial (Porcentaje de comercialización del ABR)	34.87%	Actualmente existen convenios de comercialización sobre el 55.3% del ABR.
Ingresos Estimados por Arrendamiento Anual	Ps. \$20,263,163.00	Ingresos por los convenios actuales con anclas y subanclas las cuales representan el 34.87% del ABR proyectado. Las cifras presentadas de las rentas fijas anuales del inmueble corresponden solo a los contratos firmados actualmente equivalentes al 16% de las rentas fijas totales, por lo que esperamos que en los siguientes meses esta cifra aumente.

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Espacio Condesa es A/B/C+. La zona destaca por tener un alto crecimiento poblacional con una alta capacidad de consumo. El segmento del mercado Objetivo está formado por individuos con nivel educativo de licenciatura o mayor, principalmente en su edad productiva (15 a 64 años).

c. Perfil de los Arrendatarios

Los Arrendatarios potenciales de Espacio Condesa principalmente serán cadenas comerciales institucionales. Algunos de los servicios con los que contará el centro comercial incluirán restaurantes, cafés, bancos, gimnasio, artículos deportivos, tiendas de decoración, telefonía, tiendas departamentales de ropa y calzado, artículos del hogar, artículos de belleza, entre otros.

d. Desempeño actual y potencial esperado una vez terminada su construcción y se establezca al 100%:

Número de Arrendatarios Totales	Alrededor 61
Superficie rentable	Aproximadamente 21,105.53 m ²
Superficie comprometida para arrendamiento (*)	7,360 m ²
% de Ocupación	34.87%

(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos Fideicomisarios.

Fibra Plus tendrá los derechos fideicomisarios sobre los flujos de arrendamiento del espacio comercial que será desarrollado. En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el desarrollo del proyecto relacionado con este Activo (“Espacio Condesa”) consistentes en (i) todos y cualesquiera derechos fideicomisarios respecto del centro comercial del Proyecto Espacio Condesa (como dicho término se define en el apartado f. siguiente); (ii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en el terreno respecto de la parte del centro comercial del Proyecto Espacio Condesa, de las cuales el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo, es o sea titular; (iii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto a la parte del centro comercial del Proyecto Espacio Condesa, con relación al terreno; y (iv) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es o sea titular y se relacionen de cualquier manera con la parte del centro comercial del Proyecto Condesa.

Respecto de este Activo se cuenta con contrato de arrendamiento con anclas de relevancia nacional. En términos generales se cuenta con cartas compromiso, no vinculantes entre las partes por aproximadamente tres veces el área rentable.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como “Espacio Condesa” consiste, en términos generales, en el desarrollo de un proyecto inmobiliario de usos mixtos (oficinas, residencial y centro comercial) a través de una coinversión con otros dos coinversionistas quienes tienen derechos y obligaciones bajo el Fideicomiso Espacio Condesa. Dicha coinversión implica que tendremos que actuar conjuntamente con nuestros coinversionistas para la construcción y obtención de licencias y permisos. Se espera que la construcción del centro comercial inicie en el segundo semestre del 2016 y que el inicio de operaciones sea el segundo semestre del 2019.





PLAZA METROPOLITANA SALINA CRUZ

a. Descripción.

Se trata de un centro comercial que estará ubicado en uno de los 10 puertos con mayores flujos de volumen de México, el cual posee una refinería, varias salineras y tres astilleros además de ser la tercera ciudad más poblada del estado de Oaxaca. Plaza Metropolitana Salina Cruz estará ubicada en la zona comercial con mayor crecimiento de la ciudad, está pensada para ser el punto de reunión de las familias locales pues no existe otro centro comercial comparable en la localidad. El desarrollo tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento de la población de no solo Salina Cruz sino también de los municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán Tehuantepec y Huatulco. Pensado para ser un punto de encuentro social, Plaza Metropolitana Salina Cruz captará la derrama económica de este nicho de mercado aún no explotado en la localidad.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Plaza Metropolitana Salina Cruz.
Ubicación/Croquis		Km 6.1 Carretera Transísmica Salina Cruz-Tehuantepec, Col. Aviación, Salina Cruz, Oaxaca.
Tipo de Activo		Centro Comercial.
Anclas	Alrededor de 3	
Subanclas	Alrededor de 3	
Locales	Aproximadamente 48	Restaurantes, servicios, tiendas departamentales de ropa y calzado, cafés, bancos.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre 2017.
ABR proyectado	Aproximadamente 10,079.66 m ²	
Anclas como porcentaje del ABR proyectado	Aproximadamente 63.5%	
Porcentaje de ABR proyectado de la Cartera Inicial	Aproximadamente 10%	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 595	Se cuenta con aproximadamente 595 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 20,226 m ² , se consideran también los cajones del Shadow Anchor.
Predio	33,245 m ²	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$51,363,525.00	Valor proporcional al centro comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.

Costo Estimado Total de Desarrollo	Ps. \$188,861,286.00	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$137,497,761.00	
Avance Comercial (Porcentaje de Comercialización del ABR)	31.7%	Actualmente existen convenios de comercialización sobre el 31.7% del área bruta rentable.
Ingresos Estimados por Arrendamiento Anual (Ps.)	Ps. \$4,506,208.00	Ingresos por los convenios actuales con anclas y subanclas las cuales representan el 31.7% del ABR proyectado. Las cifras presentadas de las rentas fijas anuales del inmueble corresponden solo a los contratos firmados actualmente equivalentes al 21% de las rentas fijas totales, por lo que esperamos que en los siguientes meses esta cifra aumente.

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Plaza Metropolitana Salina Cruz es la ciudad de Salina Cruz y municipios aledaños. Destaca por ser la segunda ciudad con mayor crecimiento en el estado; en la actualidad es un importante centro industrial del estado de Oaxaca, debido a la refinera de Petróleos Mexicanos, la cual brinda trabajo a una parte de la población, también es considerado un puerto de altura y con mayores flujos de volumen del litoral del pacífico. El centro comercial estará ubicado a pocos metros de la refinera antes mencionada. Actualmente existe una oferta comercial pulverizada en esta zona, por lo que creemos que el hecho de que nuestro proyecto concentre todos los servicios en un mismo punto es una ventaja competitiva.

c. Perfil de los Arrendatarios

Actualmente existen convenios de participación con distintas cadenas comerciales institucionales. Algunos de los servicios con los que contará el centro comercial incluirán, restaurantes, tiendas departamentales de ropa y calzado, cafés, bancos, artículos de belleza, entre otros.

d. Desempeño actual y potencial esperado una vez terminada su construcción y se establezca al 100%:

Número de Arrendatarios	Alrededor 69
Superficie rentable	Aproximadamente 10,079.66 m ²
Superficie comprometida para arrendamiento (*)	3,190.03 m ²
% de Ocupación	Aproximadamente 31.7%

(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos Fideicomisarios.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, una vez que el Comité Técnico, con la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes lo autorice con posterioridad a la Oferta Pública inicial de CBFIs, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el “Fideicomiso Salina Cruz”), los cuales representan el 74% (setenta y cuatro por ciento) de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde, incluyendo sin limitar el derecho, conforme a los términos del Fideicomiso Salina Cruz, sobre: (i) las obras, construcciones y mejoras edificadas sobre el terreno en el que se desarrollará el centro comercial; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos instalados o adheridos a dicho inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Salina Cruz; (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora del inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Salina Cruz; (iv) las licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del inmueble y/o el Proyecto Salina Cruz (conforme se define en la sección f. siguiente); (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del inmueble; (vi) todos y cualesquiera derechos sobre fianzas u otras garantías a favor del Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y de las cuales éste es o sea titular, y se relacionen con el inmueble y/o con el Proyecto Salina Cruz; (vii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de ventas y/o arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en el inmueble; (viii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto del inmueble y/o el Proyecto Salina Cruz derivados del Fideicomiso Salina Cruz; y (ix) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial es o sea titular en su carácter de fideicomisario bajo el Fideicomiso Salina Cruz y que le correspondan en relación con el patrimonio de dicho fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y

futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de los derechos fideicomisarios que se aporten, el inmueble y/o el Proyecto Salina Cruz.

Los Contratos de Arrendamiento celebrados respecto a este centro comercial establecen, en términos generales una vigencia no menor a 10 años. Se cuenta con un gran número de cartas compromiso de candidatos óptimos para arrendar el centro comercial.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como “Salina Cruz” consiste, en términos generales, en la edificación de un centro comercial a través de una coinversión con un coinversionista quien tiene derechos y obligaciones bajo el Fideicomiso Salina Cruz, y en donde a su vez tendremos la obligación de edificar los locales sub anclas, free standing e islas para su renta y/o venta, así como el área de estacionamiento y demás áreas comunes interiores y exteriores del centro comercial (el “Proyecto Salina Cruz”). Dicha coinversión implica que tendremos actuar conjuntamente con nuestro coinversionista para la construcción y obtención de licencias y permisos. Se planea empezar el inicio de construcción del Proyecto Salina Cruz en el segundo semestre del 2016 y empezar la operación en segundo semestre del 2017.

El Fideicomiso Salina Cruz establece un comité técnico integrado por dos miembros (representando a los coinversionistas) por lo que para la toma de ciertas decisiones relacionadas con el Proyecto Salina Cruz, requeriremos el acuerdo de dichos miembros para que las resoluciones sean válidas y en donde dicho comité técnico deberá respetar en todo momento los derechos de los coinversionistas y de terceros adquirientes.

En términos del Fideicomiso Salina Cruz, se establece una pena convencional para los fideicomitentes y fideicomisarios de dicho fideicomiso para el caso de que alguno de ellos decidiera unilateralmente ejercer la readquisición del porcentaje de propiedad del inmueble aportado al Fideicomiso Salina Cruz, aplicará a su cargo a título de pena convencional el importe que resulte de considerar el valor de los inmuebles. En virtud de la cesión de derechos fideicomisarios que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que decidamos ejercer dicho derecho de readquisición, estaríamos sujetos a la pena convencional mencionada.

MANZANILLO

a. Descripción.

Se trata de un centro comercial (*community center*), que estará ubicado en Manzanillo, entre entronques principales de la ciudad, a una distancia cercana del Puerto que representa el principal ingreso de la economía del estado de Colima. A pesar de ser la ciudad de Colima más poblada, actualmente no cuenta con una gran cantidad de centros comerciales, por lo que esperamos que por su dinámica de crecimiento el centro comercial tendrá un gran éxito. El centro comercial está planeado para tener dos plantas y maximizar el espacio comercial. Actualmente se poseen varios convenios comerciales con tiendas departamentales de prestigio. El desarrollo contará con la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades de los clientes, el diseño arquitectónico contará con frentes comerciales amplios y de alto impacto, pensados para ser uno de los más

atractivos puntos comerciales de la ciudad. Se espera que el mercado objetivo acuda al centro comercial como lugar de esparcimiento y encuentro social. Consideramos que podremos reunir en un mismo lugar espacios comerciales y de entretenimiento para transformar experiencias que reflejen la calidez de Manzanillo. Creemos que el desarrollo contribuirá a la infraestructura local debido a la falta de centros comerciales modernos de la localidad.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Manzanillo.
Ubicación/Croquis		Ubicado entre la Av. Manzanillo y Av. Elías Zamora (Prolongación).
Tipo de Activo		Centro Comercial.
Anclas		Shadow Anchor, Cines.
Locales		Restaurantes, servicios, cafés y bancos.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2018, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 20,829 m ²	
Anclas como porcentaje del ABR proyectado	Aproximadamente 38.7%	
Porcentaje de ABR proyectado de la Cartera Inicial	Aproximadamente 20.0%	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 703	Se cuenta con aproximadamente 703 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 23,085 m ² .
Predio	56,959 m ²	Estos metros cuadrados representan el predio sobre el cual se construirá el proyecto.
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$43,028,250.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$304,120,110.00	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato

		con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$261,091,860.00	
Ingresos Estimados por Arrendamiento Anual	Ps. \$1,669,140.00	Las cifras presentadas de las rentas fijas anuales del inmueble corresponden solo a los contratos firmados actualmente equivalentes al 4% de las rentas fijas totales, por lo que esperamos que en los siguientes meses esta cifra aumente.

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo del centro comercial es B, el cual destaca por ser una población tanto local como flotante con residencias de descanso. Actualmente existen pocos centros comerciales comparables en los que está población pueda satisfacer sus necesidades de consumo. Actualmente existe una oferta comercial pulverizada en esta zona, por lo que creemos que el hecho de que nuestro proyecto concentre todos los servicios en un mismo punto es una ventaja competitiva.

c. Perfil de los Arrendatarios

Los principales arrendatarios serán tiendas departamentales con gran renombre. Algunos de los servicios con los que contará el centro comercial incluirán restaurantes, servicios, cafés y bancos, entre otros.

d. Desempeño actual y potencial esperado una vez terminada su construcción y se estabilice al 100%:

Número de Arrendatarios	Alrededor de 128
Superficie rentable	Aproximadamente 20,829 m ²
Superficie comprometida para arrendamiento (*)	1,265 m ²

(*)Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos Fideicomisarios.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Fideicomiso Manzanillo") consistentes en (i) las obras, construcciones y mejoras edificadas sobre los terrenos en los que se desarrollará el centro comercial; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos instalados o adheridos a los inmuebles, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Manzanillo; (iii) cualquier adquisición, unión, incorporación, reparación o mejora de los inmuebles, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Manzanillo; (iv) las licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción de los inmuebles y/o el Proyecto Manzanillo (conforme se define en la sección f. siguiente); (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad de los inmuebles; (vi) todos y cualesquiera derechos sobre fianzas u otras garantías a favor del Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y de las cuales éste es o sea titular, y se relacionen con los inmuebles y/o con el Proyecto Manzanillo; (vii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de ventas y/o arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en los inmuebles; (viii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto de los inmuebles y/o el Proyecto Manzanillo derivados del Fideicomiso Manzanillo; y (ix) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es o sea titular en su carácter de fideicomisario bajo el Fideicomiso Manzanillo y que le correspondan en relación con el patrimonio de dicho fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de los derechos fideicomisarios que se aporten, los inmueble y/o el Proyecto Manzanillo. Lo anterior en el entendido que una vez que se edifique el Proyecto Manzanillo, los fideicomitentes y fideicomisarios tienen derecho a recibir los flujos que se describen en el Fideicomiso Manzanillo, correspondiendo al Fideicomitente Adherente Inicial respectivo (y por la cesión a nosotros) el 65% (sesenta y cinco por ciento) de dichos flujos.

Se han celebrado Contratos de Arrendamiento con estas anclas teniendo una vigencia no menor a 10 años y fijando el pago del mantenimiento como un porcentaje fijo de la renta mensual del arrendatario. Actualmente se cuenta con una gran cantidad de candidatos óptimos que han manifestado su interés de participar en el proyecto como arrendatarios.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como "Manzanillo" consiste, en términos generales, en la edificación de un centro comercial a través de una coinversión con otros coinversionistas quienes tienen derechos y obligaciones bajo el Fideicomiso Manzanillo, y en donde a su vez tendremos la obligación de realizar todos los trámites y gestiones para obtener la subdivisión de 78,959.17 metros cuadrados

y en la superficie resultante edificar de manera conjunta con otro coinversionista y con recursos propios un centro comercial que incluirá locales comerciales, tiendas anclas, sub-anclas y estacionamiento (el “Proyecto Manzanillo”). Dicha coinversión implica que tendremos actuar conjuntamente con nuestros coinversionistas para la construcción y obtención de licencias y permisos. Se pretende iniciar la construcción del centro comercial en el segundo semestre 2016 e iniciar operaciones en el segundo semestre del 2018.





ÉLITE ACUEDUCTO COLINAS DE SAN JAVIER - (COMPONENTE COMERCIAL)

a. Descripción.

Elite Acueducto es un centro comercial que estará ubicado en la zona con mayor plusvalía y más exclusiva de Guadalajara. Estratégicamente localizado en el corredor de negocios de la zona, sobre avenida Acueducto. Se espera iniciar operaciones en el segundo semestre de 2018 y creemos que el proyecto será, al concluir la construcción, un centro comercial con alta demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad y arquitectura innovadora. El contexto arquitectónico del proyecto cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. En el proyecto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural. Creemos que esto hace a Elite Acueducto un proyecto vanguardista y aspiracional, con una ubicación propicia para que los arrendatarios obtengan todos los servicios que necesiten.

Elite Acueducto contará con todas las características necesarias para lograr los más altos estándares de calidad que requieran los clientes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Centro Comercial Elite Acueducto.
Ubicación/Croquis		Av. Acueducto No. 2052, Colonia Lomas del Valle,

		Municipio de Guadalajara, C.P. 44760.
Tipo de Activo		Centro Comercial
Locales	Aproximadamente 9	Restaurantes, Servicios, Cafés, Bancos, Gimnasio.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2018, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 3,596 m ²	
Porcentaje de ABR proyectado de la Cartera Inicial	Aproximadamente 4%	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 106	Se cuenta con aproximadamente 106 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 3,180 m ² .
Predio	5,000 m ²	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$15,999,795.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un Avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$104,848,193.55	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$88,848,398.55	

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Elite Acueducto es A/B, el cual destaca por ser un perfil de clientes que buscan los más altos estándares de calidad, confort y diseño arquitectónico. Son clientes con un alto nivel socioeconómico, con una alta capacidad de consumo. Está planteado para ser un centro comercial aspiracional que satisfaga las necesidades del mismo desarrollo y tenga servicios complementarios a los que ofrecen otros centros comerciales.

c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente serán Locales que satisfarán las necesidades de consumo de la población de la zona así como del complejo entero de Elite Acueducto. Algunos de los servicios con los que contará el centro comercial incluirán restaurantes, servicios, cafés, bancos, gimnasio. Elite Acueducto será un centro comercial enfocado en brindar servicios.

d. Desempeño operativo esperado una vez terminada su construcción y se estabilice:

Número de Arrendatarios	Alrededor de 9
Superficie rentable	Aproximadamente 3,596 m ²

(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos Fideicomisarios.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Fideicomiso Colinas de San Javier"), incluyendo sin limitar: (i) las obras, construcciones y mejoras edificadas sobre el terreno en el que se desarrollará el centro comercial; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos instalados o adheridos a dicho inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Colinas de San Javier; (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora del inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Colinas de San Javier; (iv) las licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del inmueble y/o el Proyecto Colinas de San Javier (conforme se define en la sección f. siguiente); (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del inmueble; (vi) todos y cualesquiera derechos sobre fianzas u otras garantías a favor del Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y de las cuales éste es o sea titular, y se relacionen con el inmueble y/o con el Proyecto Colinas de San Javier; (vii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de ventas y/o arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en el inmueble; (viii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto del inmueble y/o el Proyecto Colinas de San Javier derivados del Fideicomiso Colinas de San Javier; y (ix) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial es o sea titular en su carácter de fideicomisario bajo el Fideicomiso Colinas de San Javier y que le correspondan en relación con el patrimonio de dicho fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de los derechos fideicomisarios que se aporten, el inmueble y/o el Proyecto Colinas de San Javier.

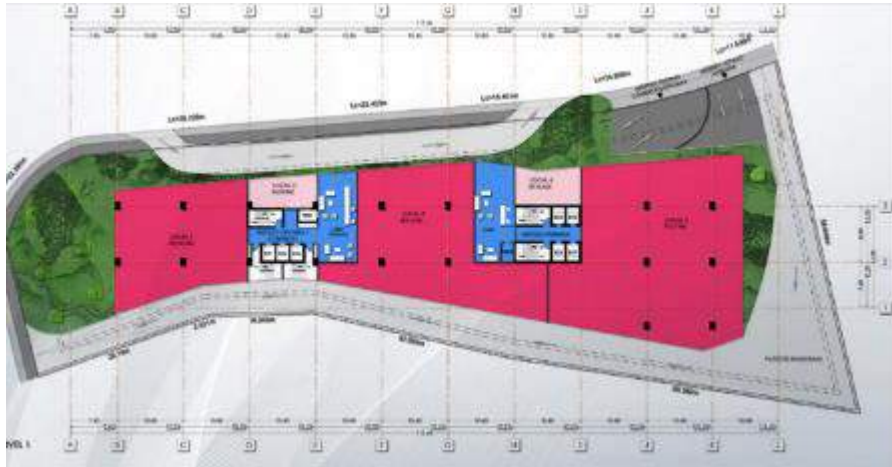
f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como "Elite Acueducto" o "Colinas de San Javier" consiste, en términos generales, en la construcción sobre el inmueble de un desarrollo habitacional, comercial y de servicios con un coeficiente de ocupación de suelo de 3,000.00 m² (tres mil metros cuadrados) y un coeficiente de utilización de superficie de hasta 22 (veintidós) niveles (el "Proyecto Colinas de San

Javier”). La construcción de este desarrollo iniciará en el segundo semestre del 2016 y el inicio de operaciones será en el segundo semestre del 2018.

Respecto a este proyecto, en términos del Fideicomiso Colinas de San Javier, existe un derecho de reversión del inmueble en favor del coinversionista que aportó originalmente el inmueble a dicho fideicomiso, en caso de que no se entreguen los departamentos y locales comerciales tres años después de haber conseguido las licencias y permisos de construcción correspondientes. Asimismo se establece que se puede evitar dicha reversión mediante el pago de USD \$2,014,460.00, más el 30% de dicha cantidad como pena por el incumplimiento.





CAPITOLIO SATÉLITE

a. Descripción.

Capitolio Satélite será un centro comercial ubicado en Ciudad Satélite en el Estado de México. Ciudad Satélite fue concebida por los arquitectos mexicanos Mario Pani y José Luis Cuevas en 1954 como una “ciudad fuera de la ciudad”, fue uno de los proyectos de urbanismo mexicano más importantes y ambiciosos del siglo XX. A pesar de haber sido planeada como una ciudad satélite orbitando a la Ciudad de México, debido al crecimiento económico y a la rápida expansión de la capital a partir de los años cincuenta, el fraccionamiento se convirtió en el núcleo económico y social de la expansión territorial de la zona norponiente de la Ciudad de México. El proyecto arquitectónico de Capitolio Satélite es desarrollado por Legorreta. El proyecto de Legorreta genera espacios de convivencia en el complejo, además de respetar proporciones y mantener un estilo coherente en todos los aspectos arquitectónicos. Legorreta concibe que para esta obra arquitectónica es necesario responder tanto a las necesidades de sus usuarios como a las necesidades de la ciudad, del medio ambiente, manteniendo al mismo tiempo los programas y presupuestos.

El proyecto responde a las necesidades del mercado de la zona y al mismo tiempo establece un balance para obtener los beneficios de un plan maestro con áreas comunes para la convivencia de diferentes sectores de la población. De esta manera se logra un verdadero centro urbano y un hito arquitectónico, no un proyecto aislado dentro de la ciudad. El proyecto contempla la forma de optimizar la luz natural, la utilización de materiales locales, la ventilación natural y el uso eficiente del agua para lograr una arquitectura más armónica y respetuosa del entorno.

Capitolio Satélite contará con todas las características necesarias para lograr los más altos estándares de calidad que requieran los clientes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Capitolio Satélite.

Ubicación/Croquis		Avenida del Cristo 101, pueblo Xocoyohualco, Tlalnepantla de Baz.
Tipo de Activo		Centro Comercial.
Locales		Restaurantes, servicios, cafés, bancos, tienda departamentales, telefonía.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2018, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 13,077.21 m ²	
Anclas como porcentaje del ABR proyectado	Aproximadamente 37.1%	
Porcentaje de ABR proyectado de la Cartera Inicial	Aproximadamente 13%	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 420	Se cuenta con aproximadamente 420 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 11,003 m ² .
Predio	38,562 m ²	La Fibra recibirá derechos fideicomisarios sobre la parte del predio equivalente al centro comercial, la cifra aquí presentada es equivalente al total del desarrollo de usos mixtos, incluyendo vivienda.
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$159,178,739.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$459,906,693.22	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.

Inversión Requerida Estimada	Ps. \$300,727,954.00	
------------------------------	----------------------	--

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo del centro comercial de Capitolio Satélite está diseñado para proveer productos y servicios para las necesidades diarias de los consumidores del vecindario próximo. Estará ubicado dentro del complejo habitacional que contendrá aproximadamente 960 departamentos. Se planea que tenga servicios complementarios a los que ofrecen otros centros comerciales.

c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente serán Locales que satisfarán las necesidades de consumo de la población del así como del complejo entero de Capitolio Satélite. Algunos de los servicios con los que contará el centro comercial incluirán restaurantes, servicios, cafés y bancos.

d. Desempeño operativo esperado una vez terminada su construcción y se estabilice:

Número de Arrendatarios	Alrededor de 18
Superficie rentable	Aproximadamente 13,077.21 m ²

^(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Aportación.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, una vez que el Comité Técnico, con la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes lo autorice con posterioridad a la Oferta Pública inicial de CBFIs, será aportado al Patrimonio del Fideicomiso (i) un inmueble ubicado en Tlalnepantla, Estado de México o (ii) ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo será titular bajo cierto contrato de fideicomiso que sería constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Activo"), libre de gravámenes, sin reserva de dominio, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde. Es importante mencionar que el Comité Técnico a partir de la Oferta Pública inicial de CBFIs podrá optar por autorizar, previa aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes, aportar al Patrimonio del Fideicomiso el inmueble o los derechos fideicomisarios como mejor convenga a los intereses de la Fibra y sus Tenedores.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

La construcción de este desarrollo iniciará en el segundo semestre del 2016 y el inicio de operaciones será en el segundo semestre del 2018.





Segmento 2. Oficinas

Nuestra Cartera Inicial incluye 4 (cuatro) propiedades para uso de oficinas las cuales, en nuestra opinión, son representativas del tipo de mercado donde vemos una oportunidad de desarrollo. Las propiedades pertenecientes a nuestra cartera de oficinas estarán ubicadas en los corredores de negocios más prominentes de sus respectivas ciudades en términos de demanda por espacio, nivel de rentas y plusvalía de la propiedad; zonas con excelente conectividad y acceso a todos los servicios. Los Inmuebles pertenecientes a este rubro cuentan con diseños arquitectónicos únicos producto de proyectos de desarrollo innovadores.

Nuestros proyectos de este sector están pensados para satisfacer las necesidades corporativas de cada ciudad, están entendidos para satisfacer la demanda de distintas compañías pertenecientes a distintas industrias; desde empresas dedicadas a la exploración y explotación de hidrocarburos hasta empresas dedicadas al sector de tecnología de la información.

El valor comercial de la tierra estará basado en el avalúo realizado por Coldwell Banker.

CIUDAD DEL CARMEN

a. Descripción.

Se trata de un edificio para oficinas que estará ubicado en Ciudad del Carmen, ciudad que destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos en Campeche. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional. El desarrollo de oficinas de esta ciudad es diseñado a la medida de las necesidades de una corporación con gran relevancia en el sector petrolero, la empresa está dedicada a la exploración y producción de hidrocarburos teniendo como subsectores la construcción y perforación de pozos, operación y mantenimiento de instalaciones de producción, estudios de

subsuelo y reservorio, certificación de reservas, compresión de gas, estudios geoquímicos, apoyo subacuático en actividades de perforación entre otras actividades. Entre los requerimientos del arrendatario para el desarrollo se encuentran un comedor, un auditorio, plantas de tratamiento y uso de paneles solares. El diseño arquitectónico fue otorgado a la firma Artigas Arquitectos quien planeó el edificio de oficinas para mitigar el asoleamiento, el entramado responde a las necesidades de cada fachada, dependiendo de su orientación. La recepción será ubicada en un volumen orgánico. El edificio se construirá cerca de la avenida proveniente del aeropuerto y se planea que tenga una fuerte presencia dentro del contexto urbano.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Corporativo Ciudad del Carmen.
Ubicación/Croquis		Calle 50 número 225, Col. Petrolera, Ciudad del Carmen Campeche.
Tipo de Activo		Oficinas.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2017, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 10,592 m ²	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 346	Se cuenta con aproximadamente 346 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 8,401.37 m ²
Predio	4,728 m ²	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$57,730,890.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$333,646,500.50	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$275,915,610.00	

b. Características de su Mercado Objetivo

Edificio de oficinas corporativas hecho a la medida de las necesidades de una corporación con gran relevancia en el sector petrolero, diseñado para optimizar el espacio, tomando en cuenta el contexto ambiental y urbanístico de la zona.

c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente será una corporación petrolera. Algunos de los servicios y ventajas con los que contará el edificio para oficinas incluirán un comedor, un auditorio, plantas de tratamiento, uso de paneles solares y un café, además de espacios de trabajo acondicionados a las altas expectativas del cliente.

d. Desempeño actual y potencial esperado una vez terminada su construcción y se establezca al 100%:

Superficie rentable	Aproximadamente 10,591 m ²
---------------------	---------------------------------------

^(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos Fideicomisarios.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, una vez que el Comité Técnico, con la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes lo autorice con posterioridad a la Oferta Pública inicial de CBFIs, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Fideicomiso Ciudad del Carmen"), los cuales representan el 80% (ochenta por ciento) de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) las obras, construcciones y mejoras edificadas sobre el terreno en el que se desarrollará el edificio; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos instalados o adheridos a dicho inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Ciudad del Carmen; (iii) cualquier adquisición, unión, incorporación, reparación o mejora del inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Ciudad del Carmen; (iv) las licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del inmueble y/o el Proyecto Ciudad del Carmen (conforme se define en la sección f. siguiente); (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del inmueble; (vi) todos y cualesquiera derechos sobre fianzas u otras garantías a favor del Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y de las cuales éste es o sea titular, y se relacionen con el inmueble y/o con el Proyecto Ciudad del Carmen; (vii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de ventas y/o arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en el inmueble; (viii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto del inmueble y/o el Proyecto Ciudad del Carmen derivados del Fideicomiso Ciudad del Carmen; y (ix) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial es o sea titular en su carácter de fideicomisario bajo el Fideicomiso Ciudad del Carmen y que le

correspondan en relación con el patrimonio de dicho fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de los derechos fideicomisarios que se aporten, el inmueble y/o el Proyecto Ciudad del Carmen.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como “Ciudad del Carmen” consiste, en términos generales, en la construcción sobre un terreno ubicado en Ciudad del Carmen, de un edificio para preferentemente uso de oficinas, de por lo menos 6 (seis) niveles, incluyendo un nivel de planta baja y cinco niveles por encima de nivel de banqueta, de aproximadamente 2,500 (dos mil quinientos) metros cuadrados de superficie por cada nivel construido, considerando 2 (dos) niveles para uso de estacionamientos (el “Proyecto Ciudad del Carmen”). La construcción de este desarrollo iniciará en el segundo semestre del 2016 y el inicio de operaciones será en el segundo semestre del 2017.

El Fideicomiso Ciudad del Carmen establece un comité técnico integrado por cinco miembros (tres miembros elegidos por el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y dos miembros por el aportante original del terreno sobre el que se llevará a cabo la construcción del edificio) por lo que para la toma de ciertas decisiones relacionadas con el Proyecto Ciudad del Carmen, requeriremos el acuerdo de los miembros elegidos por el aportante del terreno mencionado para que las resoluciones sean válidas.

Asimismo, en términos del Fideicomiso Ciudad del Carmen, se establece una pena convencional de Ps. \$648,000.00 mensuales en caso de no terminar la construcción del desarrollo inmobiliario en un plazo de 18 (dieciocho) meses a partir de la obtención del registro de manifestación de construcción (conforme se define en el propio Fideicomiso Ciudad del Carmen). En virtud de lo anterior, podríamos estar sujetos al pago de dicha pena convencional en caso de no cumplir con dicha obligación.





ÉLITE ACUEDUCTO COLINAS DE SAN JAVIER - (COMPONENTE DE OFICINAS)

a. Descripción.

Elite Acueducto es un edificio para oficinas que estará ubicado en la zona con mayor plusvalía y más exclusiva de Guadalajara. Estratégicamente localizado en el corredor de negocios de la zona, sobre avenida Acueducto, creemos que el edificio será un símbolo icónico de la localidad. Se espera iniciar operaciones en el segundo semestre del 2018 y creemos que el proyecto será, al concluir la construcción, uno de los edificios con mayor demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad, una arquitectura innovadora y vistas espectaculares. El contexto arquitectónico del proyecto cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. En el proyecto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural. Creemos que esto hace a Elite Acueducto un proyecto vanguardista y aspiracional, con una ubicación propicia para que los arrendatarios obtengan todos los servicios que necesiten.

Guadalajara ha experimentado en los últimos años un gran crecimiento industrial en el sector de tecnología de la información debido al asentamiento de empresas internacionales con instalaciones tanto corporativas como fabriles, esto ha ocasionado una alta demanda por edificios de oficinas en zonas de gran plusvalía de la ciudad. Elite Acueducto contará con todas las características necesarias para lograr los más altos estándares de calidad que requieran los clientes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Elite Acueducto
Ubicación/Croquis		Av. Acueducto No. 2052, Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, C.P. 44760.
Tipo de Activo		Oficinas.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2018, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 3,574.8 m ²	
Porcentaje de ABR proyectado de la Cartera Inicial	Aproximadamente 4.00%	
Lugares de Estacionamiento y m ²	Aproximadamente 227	Se cuenta con aproximadamente 227 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 4,467 m ² .
Predio	Aproximadamente 5,000 m ²	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$30,900,000.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$146,073,942.00	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$115,173,942.00	

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Elite Acueducto es A/B, el cual destaca por ser un perfil de compañías en crecimiento que buscan los más altos estándares de calidad, confort y diseño arquitectónico. Guadalajara ha experimentado en los últimos años un gran crecimiento económico albergando la llegada de nuevas empresas tanto nacionales como internacionales, enfocadas en el sector de tecnología de la información y manufacturero, por lo que la demanda de espacios de oficinas se ha incrementado.

c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente serán corporativos de alto renombre nacional e internacional. Algunos de los servicios y ventajas con los que contará el edificio para oficinas incluirán, ubicación privilegiada, desagües y conexión a la red municipal de agua bajo un esquema eficiente de instalaciones, optimización de iluminación solar, eficiencia en el sistema de aire acondicionado, control de acceso vehicular y peatonal.

d. Desempeño potencial esperado una vez terminada su construcción y se establezca al 100%:

Superficie rentable	Aproximadamente 3,574.8 m ²
---------------------	--

(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos Fideicomisarios.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Fideicomiso Colinas de San Javier"), incluyendo sin limitar: (i) las obras, construcciones y mejoras edificadas sobre el terreno en el que se desarrollará el centro comercial; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos instalados o adheridos a dicho inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Colinas de San Javier; (iii) cualquier adquisición, unión, incorporación, reparación o mejora del inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Colinas de San Javier; (iv) las licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del inmueble y/o el Proyecto Colinas de San Javier (conforme se define en la sección f. siguiente); (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del inmueble; (vi) todos y cualesquiera derechos sobre fianzas u otras garantías a favor del Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y de las cuales éste es o sea titular, y se relacionen con el inmueble y/o con el Proyecto Colinas de San Javier; (vii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de ventas y/o arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en el inmueble; (viii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto del inmueble y/o el Proyecto Colinas de San Javier derivados del Fideicomiso Colinas de San Javier; y (ix) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial es o sea titular en su carácter de fideicomisario bajo el Fideicomiso Colinas de San Javier y que le correspondan en relación con el patrimonio de dicho fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de los derechos fideicomisarios que se aporten, el inmueble y/o el Proyecto Colinas de San Javier.

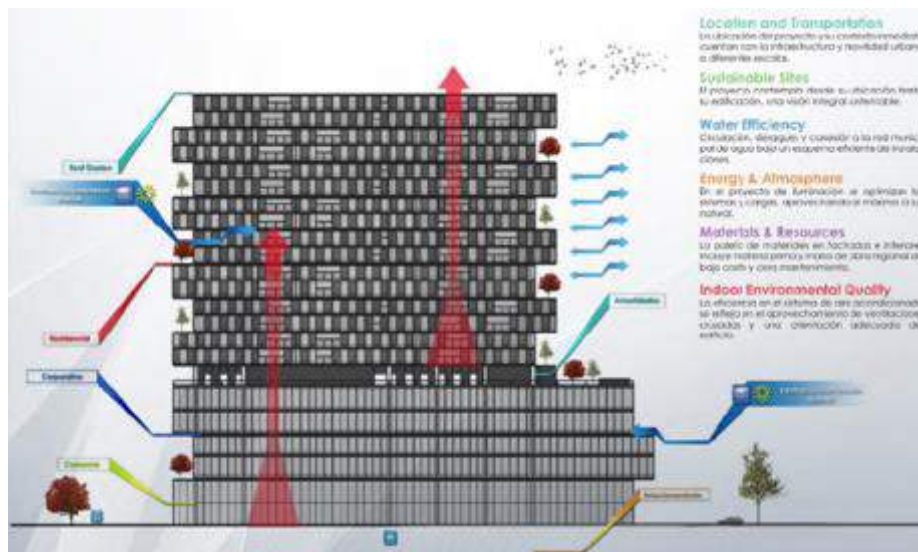
Respecto de este inmueble destinado al arrendamiento de oficinas, a la fecha del presente Prospecto se cuenta con una gran cantidad de candidatos óptimos. Creemos que tanto la ubicación como las características del proyecto harán al inmueble un éxito comercial.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como “Elite Acueducto” o “Colinas de San Javier” consiste, en términos generales, en la construcción sobre el inmueble de un desarrollo habitacional, comercial y de servicios con un coeficiente de ocupación de suelo de 3,000.00 m² (tres mil metros cuadrados) y un coeficiente de utilización de superficie de hasta 22 (veintidós) niveles (el “Proyecto Colinas de San Javier”). Se planea iniciar la construcción del edificio en el segundo semestre del 2016 e iniciar operaciones del mismo en el segundo semestre del 2018.

Respecto a este proyecto, en términos del Fideicomiso Colinas de San Javier, existe un derecho de reversión del inmueble en favor del coinversionista que aportó originalmente el inmueble a dicho fideicomiso, en caso de que no se entreguen los departamentos y locales comerciales tres años después de haber conseguido las licencias y permisos de construcción correspondientes. Asimismo se establece que se puede evitar dicha reversión mediante el pago de USD \$2,014,460.00, más el 30% de dicha cantidad como pena por el incumplimiento.





TORRE PREMIER VILLAHERMOSA

a. Descripción.

Torre Premier se trata de un edificio para oficinas que estará ubicado en Villahermosa, Tabasco, en una zona con fácil acceso y movilidad hacia las principales avenidas de la ciudad, con cercanía al aeropuerto. Creemos que bajo el contexto cultural de la región, nuestro diseño arquitectónico será innovador e incluso icónico, lo que propiciará una alta demanda por los espacios. El conjunto será realizado en tres etapas, la primera con aproximadamente 2,418.65 m² de construcción, la segunda con aproximadamente 3,441.92 m² de construcción y la tercera con aproximadamente 4,655.74 m² de construcción. El edificio contará con un lobby general más un jardín interior al centro de los tres bloques. Las plantas del edificio son diseñadas de manera eficiente de tal forma que se permita flexibilidad para el amueblado. La localidad cuenta con un gran crecimiento económico y se destaca como un centro de negocios y administración de la industria petrolera del sureste de México. Está fuerte actividad petrolera ha propiciado que Villahermosa sea nombrada como una de las ciudades energéticas del mundo.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Torre Premier Villahermosa.
Ubicación/Croquis		Paseo de Usumacinta esquina con Av. Puerta de Piedra, Col Centro, Villahermosa, Tabasco.
Tipo de Activo		Oficinas.
Inicio de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.

Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2017, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 7,189.00 m ²	
Lugares de Estacionamiento	Aproximadamente 214	Se cuenta con aproximadamente 214 lugares de estacionamiento.
Predio	Aproximadamente 5,452.82 m ²	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$48,441,480.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$197,942,713.10	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$149,501,233.00	

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Torre Premier Villahermosa son grandes corporativos que necesiten tener sede en la ciudad debido a la intensa actividad económica relacionada a la industria de hidrocarburos e industrial.

c. Perfil de los Arrendatarios

Empresas nacionales e internacionales que generan su producción en México, y aprovechan la ubicación de la zona para la explotación de hidrocarburos y el desarrollo de otros sectores industriales. Algunos de los servicios que se proporcionarán serán acabados dentro del área de muros, muebles sanitarios y accesorios, un lobby interior del complejo de edificios, sistema de aire acondicionado, sistema de protección contra incendios, plantas de emergencia para área de oficinas, sistema eléctrico de emergencia para elevadores y áreas comunes.

d. Derechos Fideicomisarios.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, una vez que el Comité Técnico, con la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes lo autorice con posterioridad a la Oferta Pública inicial de CBFIs, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo es titular bajo cierto

contrato de fideicomiso constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Fideicomiso Torre Premier"), incluyendo sin limitar: (i) las obras, construcciones y mejoras edificadas sobre el terreno en el que se desarrollará el edificio; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos instalados o adheridos a dicho inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Torre Premier; (iii) cualquier adquisición, unión, incorporación, reparación o mejora del inmueble, siempre y cuando sean propiedad de los fideicomisarios del Fideicomiso Torre Premier; (iv) las licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del inmueble y/o el Proyecto Torre Premier (conforme se define en la sección f. siguiente); (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del inmueble; (vi) todos y cualesquiera derechos sobre fianzas u otras garantías a favor del Fideicomitente Adherente Inicial respectivo y de las cuales éste es o sea titular, y se relacionen con el inmueble y/o con el Proyecto Torre Premier; (vii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de ventas y/o arrendamientos relacionados con las construcciones que se edifiquen en el inmueble; (viii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto del inmueble y/o el Proyecto Torre Premier derivados del Fideicomiso Torre Premier; y (ix) todos y cualesquiera otros derechos de los que el Fideicomitente Adherente Inicial es o sea titular en su carácter de fideicomisario bajo el Fideicomiso Torre Premier y que le correspondan en relación con el patrimonio de dicho fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de los derechos fideicomisarios que se aporten, el inmueble y/o el Proyecto Torre Premier. Lo anterior en el entendido que la participación del Fideicomitente Adherente Inicial en cuestión, respecto al Fideicomiso Torre Premier representa el 84% (ochenta y cuatro por ciento) de los derechos fideicomisarios derivados de dicho fideicomiso.

Respecto a este inmueble se cuenta con varios candidatos óptimos para ser Arrendatarios del mismo. Creemos que la respuesta comercial a este inmueble ha sido positiva pues al momento del presente Prospecto se cuenta con una gran cantidad de cartas compromiso, no vinculantes de los candidatos.

e. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

El proyecto identificado como "Torre Premier" consiste, en términos generales, en la construcción sobre el terreno aportado al Fideicomiso Torre Premier de un edificio en condominio vertical para uso y renta de oficinas con una superficie de construcción de por lo menos 7,000 m² (el "Proyecto Torre Premier").

Se planea iniciar la construcción del complejo de oficinas en el segundo semestre del 2016 para iniciar operaciones en el segundo semestre del 2017. El desarrollo está pensado para realizarse en tres etapas, la primera en aproximadamente 2,418.65 m² de construcción, la segunda aproximadamente 3,441.92 m² de construcción y la tercera aproximadamente 4,655.74 m² de construcción.



CAPITOLIO SATÉLITE - (COMPONENTE DE OFICINAS)

a. Descripción.

Capitolio Satélite se trata de un edificio de oficinas que estará ubicado en Ciudad Satélite en una zona con fácil acceso y movilidad. Creemos que bajo el contexto cultural de la región, nuestro diseño arquitectónico será innovador e incluso icónico, lo que propiciará una alta demanda por los espacios. El proyecto arquitectónico de Capitolio Satélite es desarrollado por Legorreta. El diseño

de las oficinas del complejo tiene volúmenes que se integran con el complejo. Todas las áreas de las oficinas reciben luz natural y tienen vista hacia los grandes jardines y los patios exteriores. El complejo de oficinas está diseñado para satisfacer todas las necesidades de los arrendatarios, está pensado para corporativos industriales de la zona que buscan concentrar su operación.

El proyecto contará con aproximadamente 12,600 m² de ABR y a lo largo del desarrollo se incorporarán prácticas de diseño y construcción sustentables. El edificio de oficinas contará con nueve niveles y una azotea verde que fungirá como área de convivencia en donde los usuarios podrán disfrutar de espectaculares vistas. Las oficinas de Capitolio Satélite serán una obra completa en todos los sentidos, responderán a las necesidades sociales y urbanas y al mismo tiempo tendrán una arquitectura atemporal.

Capitolio Satélite contará con todas las características necesarias para lograr los más altos estándares de calidad que requieran los clientes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Capitolio Satélite.
Ubicación/Croquis		Avenida del Cristo 101, pueblo Xocoyohualco, Tlalnepantla de Baz.
Tipo de Activo		Oficinas.
Inicio Estimado de Construcción		Segundo semestre del 2016, aproximadamente.
Inicio Estimado de Operaciones		Segundo semestre del 2017, aproximadamente.
ABR proyectado	Aproximadamente 12,600 m ²	
Lugares de estacionamiento y m ²	Aproximadamente 497	Se cuenta con aproximadamente 497 lugares de estacionamiento equivalentes a aproximadamente 13,020 m ² .
Predio	Aproximadamente 38,562 m ²	La Fibra recibirá derechos fideicomisarios sobre la parte del predio equivalente al complejo de oficinas, la cifra aquí presentada es equivalente al total del desarrollo de usos mixtos, incluyendo vivienda.

Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial de la Tierra	Ps. \$158,862,796.00	Valor proporcional al centro Comercial, este valor comercial de la tierra está sustentado por un avalúo.
Costo Total Estimado de Desarrollo	Ps. \$494,402,326.26	El costo total de desarrollo estará basado en el contrato con el desarrollador de la cartera inicial.
Inversión Requerida Estimada	Ps. \$335,539,530.00	

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Capitolio Satélite son grandes corporativos que necesiten tener cede en la zona debido a la intensa actividad industrial.

c. Perfil de los Arrendatarios

Empresas nacionales e internacionales que generan su producción en México y aprovechan la ubicación de la zona para el desarrollo de sectores industriales.

d. Desempeño potencial esperado una vez terminada su construcción y se estabilice al 100%:

Superficie rentable	Aproximadamente 12,600 m ²
---------------------	---------------------------------------

(*) Conforme los Contratos de Arrendamiento celebrados al momento de la Oferta Pública inicial.

e. Derechos sobre los arrendamientos del Inmueble.

En términos del Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, una vez que el Comité Técnico, con la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes lo autorice con posterioridad a la Oferta Pública inicial de CBFIs, será aportado al Patrimonio del Fideicomiso (i) un inmueble ubicado en Tlalnepantla, Estado de México o (ii) ciertos derechos fideicomisarios de los que el Fideicomitente Adherente Inicial respectivo será titular bajo cierto contrato de fideicomiso que sería constituido para llevar a cabo el proyecto relacionado con este Activo (el "Activo"), libre de gravámenes, sin reserva de dominio, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde. Es importante mencionar que el Comité Técnico a partir de la Oferta Pública inicial de CBFIs podrá optar por autorizar, previa aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes, aportar al Patrimonio del Fideicomiso el inmueble o los derechos fideicomisarios como mejor convenga a los intereses de la Fibra y sus Tenedores.

Respecto a este inmueble se cuenta con varios candidatos óptimos para ser Arrendatarios del mismo. Creemos que la respuesta comercial a este inmueble ha sido positiva pues al momento del

presente prospecto se cuenta con una gran cantidad de cartas compromiso, no vinculantes de los candidatos.

f. Características del desarrollo inmobiliario y descripción del proyecto.

Se planea iniciar la construcción del complejo de oficinas en el segundo semestre del 2016 para iniciar operaciones en el segundo semestre del 2018.



3.2.11.2 Evolución de los Activos

Por lo reciente de la creación de Fibra Plus y en virtud de que los Inmuebles relacionados con los Activos iniciarán su construcción posteriormente a la Oferta Pública inicial, esta sección consideramos no es aplicable.

3.2.11.3 Desempeño de los Activos

Por lo reciente de la creación de Fibra Plus y en virtud de que los Inmuebles relacionados con los Activos iniciarán su construcción posteriormente a la Oferta Pública inicial, esta sección consideramos no es aplicable.

3.2.11.4 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Fibra Plus tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial al fondeo de los proyectos que se presentan en este Prospecto como Activos Iniciales.

Dada la naturaleza de los procesos de desarrollo inmobiliario, los desembolsos se van haciendo a medida que la construcción y operación del Inmueble respectivo vayan avanzando.

Como es sabido, y tal y como se ha expresado en los Factores de Riesgo del presente Prospecto, pueden presentarse circunstancias que aceleren o disminuyan la velocidad de los desembolsos relativos a cada proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, es nuestra intención iniciar los proyectos de nuestra Cartera Inicial dentro de los primeros 2 meses de nuestra operación, contados a partir de la fecha de la Oferta Pública Inicial.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de construcción y desarrollo de cada uno de nuestros proyectos, dados los imponderables inherentes a la construcción. Sin perjuicio de ello, nuestros contratos de desarrollo con la contraparte constructora contemplan un plazo máximo, a partir del cual dicha contraparte incurriría en penalidades por retrasos no justificados. Asimismo, se contempla que para cada desarrollo se establezcan las fianzas o garantías necesarias, que en términos de mercado sean aceptables a efectos de garantizar que los mismos se lleven a cabo.

Dicho plazo máximo se presenta en la siguiente tabla:

Proyecto de la Cartera Inicial	Año aproximado de inicio de operaciones
1. Espacio Condesa	2019 (+/- 6 meses)
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	2017 (+ 6 meses)
3. Manzanillo	2018 (+/- 6 meses)
4. Centro Comercial Elite Acueducto	2018 (+/- 6 meses)
5. Centro Comercial Capitolio Satélite	2018 (+/- 6 meses)
6. Oficinas Capitolio Satélite	2018 (+/- 6 meses)
7. Ciudad del Carmen	2017 (+ 6 meses)
8. Torre Premier Villahermosa	2017 (+ 6 meses)
9. Elite Acueducto	2018 (+/- 6 meses)

Calendario de Desinversiones

En lo concerniente a las desinversiones, hemos expresado a lo largo del presente Prospecto que, una vez desarrollado y estabilizados los Activos, la Fibra determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de nuestras inversiones.

Conviene apuntar que, si bien el plazo para la realización y captura de la plusvalía de un Activo será determinada por el Comité Técnico, y en su caso, cuando dicha desinversión representara 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, por la Asamblea de Tenedores; es nuestra intención respetar en todo momento las restricciones que apliquen en cuanto a plazos para las Fibras, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

Rendimiento Esperado

A continuación se muestra el rendimiento esperado por proyecto:

Propiedad	ABR (m ²)	Contraprestación (cifras redondeadas al entero inferior)	Inversión Requerida Estimada	Costo Total de Desarrollo Estimado (Terreno + HC + SC)*	TIR esperada no apalancada **
Espacio Condesa	21,105	Ps. \$631,481,835.00	Ps. \$881,311,144.40	Ps. \$1,512,792,979.40	16.84%
Centro comercial Capitolio Satélite	13,077	Ps. \$159,178,739.00	Ps. \$300,727,954.22	Ps. \$459,906,693.22	18.74%
Oficinas Capitolio Satélite	12,600	Ps. \$158,862,796.00	Ps. \$335,539,530.26	Ps. \$494,402,326.26	14.72%
Ciudad del Carmen	10,592	Ps. \$57,730,890.00	Ps. \$275,915,610.50	Ps. \$333,646,500.50	19.07%
Plaza Metropolitana Salina Cruz	10,079	Ps. \$51,363,525.00	Ps. \$137,497,761.00	Ps. \$188,861,286.00	18.16%
Torre Premier	7,189	Ps. \$48,441,480.00	Ps. \$149,501,233.10	Ps. \$197,942,713.10	19.20%
Manzanillo	20,829	Ps. \$43,028,250.00	Ps. \$261,091,860.00	Ps. \$304,120,110.00	24.32%
Elite Acueducto Colinas de San Javier (componente de oficinas)	3,575	Ps. \$30,900,000.00	Ps. \$115,173,942.00	Ps. \$146,073,942.00	16.17%
Elite Acueducto Colinas de San Javier (componente comercial)	3,596	Ps. \$15,999,795.00	Ps. \$88,848,398.55	Ps. \$104,848,193.55	21.45%
Sub-total	102,642	Ps. \$1,196,987,310.00	Ps. \$2,545,607,434.03	Ps. \$3,742,594,744.03	
Gastos notariales e impuestos de adquisición			Ps. \$39,771,149.85	Ps. \$39,771,149.85	
Total	102,642	Ps. \$1,196,987,310.00	Ps. \$2,585,378,583.85	Ps. \$3,782,365,893.88	

*HC: gastos diversos de construcción.

*SC: son todos los gastos indirectos que no están en la construcción.

** Fibra Plus tiene estimada una TIR apalancada de aproximadamente 23.47% a nivel Fibra, una vez completados sus ciclos de apalancamiento de acuerdo a los tiempos y proyecciones. La TIR proyectada por proyecto fue estimada sin apalancamiento. Tanto la TIR presentada a nivel FIBRA como la TIR no apalancada de cada proyecto es una estimación basada en supuestos que podrían o no presentarse; podrían existir contingencias que afectaran la TIR de los proyectos y por lo tanto de la Fibra.

3.2.11.5 Informe de deudores relevantes

Ninguno de los Inmuebles relacionados con los Activos presentan retraso o incumplimiento ni se encuentran en proceso judicial, administrativo o judicial alguno.

3.3 Criterios de Elegibilidad de los Activos.

De conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
- b. Estar localizados dentro de México.
- c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales, sector hotelero y/o habitacionales o de uso mixto en los cuales podrá existir el componente hotelero.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.
- f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
- g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso de Control o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

3.4 Contratos y acuerdos relevantes

3.4.1 Contrato de Fideicomiso

3.4.1.1 Fines

Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir

flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo, la apreciación de sus Activos y la captura de las plusvalías.

3.4.1.2 Fideicomitente

El Fideicomitente de la Fibra es NFD, S.A. de C.V., una sociedad de reciente creación.

3.4.1.3 Fiduciario

Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso;
- (g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

- (i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.

- (j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las

solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

- (k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;
- (l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- (m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión.
- (n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;
- (o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;
- (p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;
- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y

- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

Remoción y Sustitución

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común o del Administrador o mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Límite de Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador Interno y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

3.4.1.4 Tenedores

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que (i) el Fiduciario es el único propietario de los Activos; y (ii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

3.4.1.5 Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta inicial y con motivo de las Transacciones de Formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BMV bajo la clave de cotización "FPLUS 16".

Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Activos.

Después de la Oferta inicial y una vez concluidas las Transacciones de Formación, 144,900,000 CBFIs serán emitidos y entrarán en circulación si se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales. De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de las deudas u obligaciones del Emisor.

Los CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs, (ii) recibir Distribuciones en Efectivo de la manera que lo autorice el Comité Técnico y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de la Fibra, todo de conformidad con lo previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya el Comité Técnico y sea autorizada su oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso se pueden emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

De conformidad con el Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a (i) los CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que el Fideicomiso emita en el futuro, cuyos activos subyacentes sean CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de dichos CBFIs, (ii) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a los CBFIs, (iii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en el Fideicomiso, y (iv) CBFIs de que sean titulares una o más Personas que actúen conjuntamente como grupo.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya

adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs estarán inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y estarán listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Los CBFIs estarán representados en un solo Título el cual estará depositado en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

3.4.1.6.1 Comité Técnico.

Constitución

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso se integra por dos miembros, y hasta que ocurra la designación del Comité Técnico en términos de la sección 9.1.2 del Fideicomiso. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico Inicial estará integrado de la siguiente forma:

Nombre
Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Rodrigo González Zerbi

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme a la sección 9.1.2 del Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre	Puesto
1	Gustavo Felipe Tomé Velazquez	Presidente
2	Gustavo A. Ramírez Berrueta	Vocal
3	Miguel Navarro De la Torre	Vocal
4	Luis Alfonso Cervantes Castillo*	Vocal
5	Jaime Alverde Lozada	Vocal
6	Federico Clariond Domene*	Vocal

7	David Coppel Calvo	Vocal
8	Javier Arroyo Navarro	Vocal
9	Pedro Solís Cámara Jiménez Canet*	Vocal
10	María Paloma Silva de Anzorena	Vocal

*Miembro Independiente.

A continuación se presenta la biografía de los miembros del Comité Técnico de Fibra Plus que serán designados por el Fideicomitente:

Gustavo Felipe Tomé Velázquez: Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Managment on Technology*) en MIT Sloan School of Managment, y por un MBA Multinational en Adolfo Ibañez School of Managment, en Miami, Florida además de una educación continua en Instituciones educativas de reconocimiento mundial como Harvard Business School, en la cual, actualmente se encuentra cursando un posgrado de *Real Estate*.

Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de Instituciones financieras.

Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte.

Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando Davinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción como Alucomex.

En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con la empresa Némesis Capital desarrollando las marcas Elite Residence y Capitolio así como la división de Centros Comerciales y Parques Industriales, contando actualmente con más de 3 millones de m² construidos y en proceso de construcción.

Gustavo A. Ramírez Berrueta: Miembro del consejo de administración de empresas de diversos giros además de inversionista en empresas del sector Inmobiliario y financiero. Ha participado en el desarrollo de DaVinci Capital, Némesis Capital y Signature Capital desde su fundación.

El Sr. Ramírez es Contador Público Certificado, se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 28 años. Fue socio fundador de la firma representante en México de Baker Tilly International (antes Summit International), desde 1990, participando en ambos en sus consejos directivos.

Se graduó 1988 del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en Contaduría Pública con honores. Miembro y consejero de diversas instituciones privadas, educativas, empresariales y profesionales.

Miguel Navarro De la Torre: Arquitecto egresado de la Universidad de Gto. con Maestría en Diseño Urbano Arquitectónico por la Universidad de la Salle con 25 años de experiencia en la Dirección y Gerenciamiento de obras, así como en Gestión de creación de Negocios. Socio de Grupo Link, inversionista y desarrollador de centros comerciales y otros proyectos inmobiliarios. Ha participado en el desarrollo, construcción y comercialización en más de 500,000 m² de centros comerciales. Colabora con Fondos privados y extranjeros para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.

Luis Alfonso Cervantes Castillo: Licenciado en derecho con más de 10 años de experiencia profesional. Actualmente es socio del Despacho Cervantes Sainz donde ha representado a clientes tanto nacionales como extranjeros en conflictos transaccionales, concursos mercantiles, fusiones y adquisiciones, reestructuras, financiamientos, operaciones en mercados de capitales, inversión extranjera, así como procedimientos de quiebras e insolvencia. Ha representado emisoras y colocadores en mercados de valores nacionales y extranjeros particularmente en colocaciones de deuda y capital. Es miembro del consejo de administración de Banca Mifel, entre otras instituciones financieras. Previamente trabajó en Gibson Dunn & Crutcher en la Ciudad de Nueva York, en Davies Arnold Cooper en Londres y en Ramírez Ornelas, S.C., donde inició su carrera profesional. Es miembro de la Barra Mexicana de Abogados y de la International Bar Association. Es licenciado en derecho por la Escuela Libre de Derecho y tiene un LLM por la Universidad de Columbia.

Jaime Alverde Lozada: Licenciado en administración de empresas con más de 25 años de experiencia profesional. Actualmente es director de operaciones de Grupo Gigante, teniendo bajo su responsabilidad Gigante Grupo Inmobiliario, The Home Store, Petco y Unidad de Servicios Compartidos. Como director general de Gigante Grupo Inmobiliario es responsable de Miyana, importante desarrollo en Polanco, en la Ciudad de México. Así mismo esta liderando la renovación de la nueva imagen de The Home Store, así como la promoción y generación de nuevos proyectos de alto valor para la compañía. Es miembro del consejo de administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio (ANTAD), vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), miembro del Patronato del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, así como de otras importantes organizaciones y empresas tales como Hoteles Presidente y A&L. Es licenciado en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA por la Universidad de Tulane.

Federico Clariond Domene: Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional, de los cuales los últimos 9 años han sido como director general de diversas empresas. A partir de 2011 y hasta la fecha es director general de Valores Aldabra, un fondo de capital privado (Private Equity) enfocado en proyectos industriales y de servicios financieros. Así mismo, desde enero de 2015 y hasta la fecha es director general de Buró Inmobiliario Nacional, una inmobiliaria especializada en hoteles, bodegas y plazas comerciales en México y en el sur de los Estados Unidos de América. Previo a esta posición fue director general de Stabilit México de 2007 a 2011. Participa en diversos consejos de administración, entre los que se encuentran el de Empaques Moldeados de América donde funge como presidente del consejo, Banco Bancrea donde es vicepresidente del consejo, Afore InverCap, Grupo Cuprum, Serviacerco Comercial y Parque Fundidora. Previamente fue presidente del consejo de CINTERMEX y de COMCE Noreste. Anteriormente fue gerente comercial de IMSA Acero de 2004 a 2007 y fue gerente comercial de Enertec México de 2001 a 2004.

Entre los años de 1996 a 1998 inició su carrera profesional en Cemex donde participó en diversas áreas a nivel corporativo. Es ingeniero mecánico administrador por el ITESM y tiene un MBA por la Universidad de Stanford.

David Coppel Calvo: El Sr. Coppel se desempeña como Chief Merchandise Officer y director regional de la Ciudad de México y área metropolitana de las Tiendas Coppel. Además de sus funciones dentro de la operación de Grupo Coppel y de ser accionista del mismo, es miembro activo del Comité Ejecutivo de Directores del Grupo. Así mismo es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Coppel, Afore Coppel, Banco BanCoppel, Tiendas Coppel, Tiendas Coppel Argentina y Tiendas Coppel Brazil. Adicionalmente es miembro del Consejo de Administración de Bonobos en Nueva York, Estados Unidos de América y encabeza varios nuevos negocios relacionados con estrategias digitales entre otros. Es ingeniero industrial y en sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Javier Arroyo Navarro: El Sr. Arroyo se desempeña como Sub Director General de Farmacias Guadalajara S.A. de C.V. Se unió a la compañía en diciembre de 2003. El Sr. Arroyo también se desempeña como consejero en el Consejo de Administración de Corporativo Fragua, S.A.B. de C.V., en el consejo de la Cámara de Comercio de Guadalajara y en el Consejo Regional de Banco BBVA Bancomer. De igual forma, es miembro activo del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Laguerá y del David Rockefeller Fellow por México. Tiene una licenciatura en administración y finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, un certificado de economía financiera por el UBC (University British Columbia) y un MBA en administración de empresas por Moore School of Business.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet: Contador público certificado con 35 años de experiencia profesional. Actualmente es socio director de Solis, Cámara y Cía, firma que el mismo fundó en 1986 y que tiene clientes AAA entre los que destacan GICSA, Fibra Uno, Némesis Capital, Grupo Ral, Grupo Gigante, CI Banco, Meliá Hoteles, Qualitas Compañía de Seguros, CIE y Grupo Danhos entre otros. Es consejero propietario de diversas compañías, entre las que destacan Bardahl de México, Grupo Ambrosía, La Era Natural, Don Apoyo, Grupo Dinero Práctico, Grupo GICSA, Day Asesores e Investa Bank. En el ramo académico fue profesor de tiempo parcial en diversas materias relacionadas con el área fiscal en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1985 hasta 2015. Entre 1995 y 1996 fungió como miembro del Consejo Asesor Fiscal en materia de Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal y entre 2013 y 2014 formó parte del Grupo de Capacitación del Sistema de Administración Tributaria. Es socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México A.C. desde 1985 e integrante de su Comisión Fiscal desde 1996. Así mismo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. y de la International Fiscal Association (IFA), Grupo México. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), así mismo realizó estudios de Licenciatura de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México. Adicional a esto obtuvo un Diplomado en Derecho Tributario por el ITAM.

María Paloma Silva de Anzorena: La Mtra. Silva de Anzorena actualmente es directora general de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en donde es responsable de instrumentar la Política y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno de la República. Previamente trabajó en Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) donde ocupó diversos cargos, siendo el último como Directora

General Adjunta de Fomento y Desarrollo de Mercados. Entre las actividades que realizó en Sociedad Hipotecaria Federal están el desarrollo de bonos respaldados por hipotecas (BORHIS), implementación del modelo danés de bursatilización de hipotecas entre otros. Así mismo trabajó en el proyecto de modernización de Registros Públicos de la propiedad y fue responsable de la recepción de los créditos obtenidos con el Banco Mundial, BID, IFC para el financiamiento de la vivienda en México. Anteriormente trabajó en la Comisión Nacional del Sistema para el Ahorro para el retiro donde en primera instancia fue Directora de Administración de Riesgos y más tarde fungió como Directora de Supervisión Bursátil. Previo a esta experiencia fue Socia Fundadora de Grupo Financiero IXE, donde fue responsable de las operaciones cambiarias y de futuros del Grupo, así como Socia Fundadora y Subdirectora de Inversiones de Afore XXI. Inició su carrera profesional en Nacional Financiera. Es Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) donde se tituló con mención honorífica y más tarde obtuvo el grado de Maestra en Dirección Internacional. Ha impartido diversas materias tanto en Licenciatura como en Maestría en el ITAM, donde también ha coordinado el Diplomado de Banca, Crédito y Administración de Riesgos.

Designación y destitución de Miembros del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- i. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

- ii. El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

- iii. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado conforme al inciso 9.1.1 del Fideicomiso, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si no cumple con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la

LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

En caso que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs necesario, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.

El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Remuneración

La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Deberes de diligencia, de lealtad, y de responsabilidad de los miembros del Comité Técnico de la Fibra

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los Miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los Miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los Miembros del Comité Técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de la Fibra. Para dicho fin se requiere que los Miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de Miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los Miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a la Fibra o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los Miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los Miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos Miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de la Fibra y podrán ser entabladas por la Fibra o por los Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la SHCP, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Los miembros designados por los Tenedores podrán girar al Fiduciario las instrucciones escritas necesarias respecto de los asuntos en que el Fideicomitente tenga un conflicto de interés.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la legislación aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;(3) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso; y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
- iii. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de

que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.

- vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

- xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xiii. Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.
- xiv. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- xv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:
 - (a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes.

- (b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero

que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

- (c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- (d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR
- (e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.
- (f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

- xvi. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- xvii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.
- xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.
- xx. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.
- xxi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xxii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xxiii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.
- xxiv. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.
- xxv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes.
- xxvi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

- xxvii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
- xxviii. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxix. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.
- xxx. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios.
- xxxi. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión.
- xxxii. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador.
- xxxiii. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo.

3.4.1.6.2 Comité de Auditoría.

Integración

En términos del Fideicomiso, contaremos con un Comité de Auditoría que estará integrado únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Facultades

El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

- (b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- (j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

- (l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Los miembros del Comité de Auditoría duraran en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

3.4.1.6.3 Comité de Prácticas.

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, contaremos con el Comité de Prácticas el cual se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso de Control.
- (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

- (g) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

3.4.1.6.4 Comité de Nominaciones.

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, tendremos un Comité de Nominaciones, el cual se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Facultades

El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
- (d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

- (e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.
- (f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.
- (h) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

3.4.1.6.5 Comité de Compensaciones.

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, contaremos con el Comité de Compensaciones, el cual se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Compensaciones

Facultades

El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

- (b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda.
- (c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda pagadero en CBFIs o de otra manera.
- (e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

3.4.1.6.6 Convenio Modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso

Con fecha 14 de octubre de 2016, las partes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y re-expresión del mismo, conforme al cual:

- Se modificó la definición de Activos a que hace referencia la Cláusula Primera del Fideicomiso “Definiciones”, para que dicha definición incluyera, además de los Bienes Inmuebles y/o Derechos de Arrendamiento, a los derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles.
- Se modificó el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso “Fines del Fideicomiso”, para precisar que los CBFIs a ser entregados al Fundador Relevante a partir del 6º (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs, serían entregados a través del Fideicomiso de Control a dicho Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control). Asimismo, se indicó que dicha compensación será neta, libre de IVA en caso de que se llegara a causar según las disposiciones legales aplicables, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto al monto de la entrega de la compensación, se le adicionará el mismo, pudiendo el Fundador Relevante o quien éste designe, optar por que el monto correspondiente al IVA le sea entregado en efectivo o en CBFIs.
- Se modificó el inciso (q) de la sección 7.1 de la Cláusula Séptima “Obligaciones del Representante Común” para eliminar la obligación del Representante Común de hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier incumplimiento relativo a la recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo y, en su lugar, se estableció la obligación de vigilar la puntual entrega de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.
- Se modificó el inciso ii. de la sección 9.1.2 de la Cláusula Novena “Comité Técnico” del Fideicomiso para establecer que el Fideicomiso de Control requiere ser titular de por lo

menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación para tener derecho a designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

- Se modificó el inciso xii. de la sección 9.1.2 de la Cláusula Novena “Comité Técnico” del Fideicomiso para establecer que si el Fundador Relevante es designado presidente del Comité Técnico, en caso de su muerte o incapacidad legal, será automáticamente sustituido por Jaime Alverde Lozada, quien desempeñará el cargo hasta en tanto se designe al nuevo presidente del Comité Técnico conforme términos establecidos en el Fideicomiso.
- Se modificó la sección 9.2.1 de la Cláusula 9.2 “Comité de Auditoría” para establecer que el Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, se estableció que el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- Se modificó la sección 9.3.1 de la Cláusula 9.3 “Comité de Prácticas” para precisar que el Comité de Prácticas estaría integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 de ellos. Asimismo, se precisó que el Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- Se modificó la sección 9.4.1 de la Cláusula 9.4 “Comité de Nominaciones” para precisar que el secretario del Comité de Nominaciones no podrá ser miembro del Comité Técnico
- Se modificó la sección 9.5.1 de la Cláusula 9.5 “Comité de Compensaciones” para establecer que el Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, se estableció que el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- Se modificó la sección 11.2 de la Cláusula Onceava “Inversiones en Activos” para establecer que el Fideicomiso de Control debe ser titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación para que los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tengan la obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Activo del que actualmente, en lo individual o a través de otra entidad en la que sean mayoritariamente propietarios, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 61% (sesenta y un por ciento) o más de los derechos de propiedad de dicho Activo.
- Se modificó la sección 19.1 de la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso “Sustitución y Renuncia del Fiduciario” para establecer que el Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común o del Administrador o mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

- Se estableció que la adquisición de los CBFIs en circulación por parte de la Emisora en términos de lo dispuesto en la cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso sería realizada siempre y cuando esté previsto en las disposiciones legales aplicables.

3.4.1.6.7 Cláusulas relevantes del Fideicomiso.

A continuación se incluyen las cláusulas más relevantes del Fideicomiso:

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
- c. Fiduciario: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios:
- (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs;
 - (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y
 - (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- f. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

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

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);*
- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;*
- c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;*
- d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;*
- e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;*

- f. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para ser entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), de conformidad con lo siguiente: a partir del 6° (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas (i) un número equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% (cuatro por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), en dichas fechas, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de entregar al Fundador Relevante los CBFIs que le correspondan conforme al presente inciso, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados al Fundador Relevante (i) deberán ser determinados por el Administrador, previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de lo dispuesto en este inciso.

La compensación mencionada en este inciso en favor del Fundador Relevante será entregada en CBFIs al Fideicomiso de Control y no podrán ser enajenados por un período de 360 (trescientos sesenta) Días (lock up). No obstante lo anterior, el Fundador Relevante podrá solicitar que una parte de la compensación en cuestión (máximo el 40% (cuarenta por ciento) sea entregada en efectivo y hasta por el monto necesario para cubrir el ISR que corresponda; lo anterior, en el entendido que esta compensación será neta, libre del IVA en caso de que se llegara a causar según las disposiciones legales aplicables, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto al monto de la entrega de la compensación, se le adicionará el mismo, pudiendo el Fundador Relevante o quien éste designe, optar por que el monto correspondiente al IVA le sea entregado en efectivo o en CBFIs.

- g. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al plan de compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos (el "Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo") que, de tiempo en tiempo, se determinen conforme al **Anexo "D"** del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados con motivo del Plan de Compensación de Desempeño de Largo Plazo (i) deberán ser determinados por el Administrador con base en el mencionado **Anexo "D"**, previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su

entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de la presente obligación a cargo del Fiduciario.

- h. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos así como del Fundador Relevante, distintos a los señalados en los incisos f. y g. anteriores, que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores;*
- i. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero. Asimismo, llevará un registro de los Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera;*
- j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;*
- k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;*
- l. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;*
- m. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;*
- n. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;*
- o. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- p. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*

- q. *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
- r. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;*
- s. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;*
- t. *Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- u. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- v. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo contratos de hospedaje y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;*
- w. *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;*
- x. *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;*
- y. *Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;*
- z. *Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;*
- aa. *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;*
- bb. *Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de*

conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;

- cc. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;*
- dd. Presentar, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;*
- ee. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;*
- ff. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;*
- gg. Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y en su caso, otras sociedades, y a sus representantes y apoderados;*
- hh. Participar como asociado o de cualquier otra manera en la asociación gremial que agrupe a las Fibras, en la cual será representado por el Administrador;*
- ii. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*

- jj. *En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;*
- kk. *Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;*
- ll. *Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;*
- mm. *Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamientos o préstamos, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos o préstamos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;*
- nn. *Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*
- oo. *En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;*
- pp. *Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable;*

- qq. *Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando esté previsto en las disposiciones legales aplicables, establezca Fondos de Recompra de CBFIs y con base en dichos fondos de recompra, llevar a cabo la adquisición y, en su caso, recolocación o cancelación de CBFIs previa instrucción del Comité Técnico;*
- rr. *En su caso, efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos y del Fundador Relevante, en su caso;*
- ss. *Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, por instrucciones el Comité Técnico, en su caso, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;*
- tt. *En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;*
- uu. *Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;*
- vv. *Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;*
- ww. *Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;*
- xx. *En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act;*
- yy. *Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso;*
y

- zz. *En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.*

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

6.1 Emisión de CBFIs. *El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en la Cláusula Quinta, sección 5.1, incisos d., f. g. y h. anteriores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera oferta pública de CBFIs y su Colocación, se realizará de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.*

6.2 Tenedores. *Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.*

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3 Representante Común. *El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.*

6.4 Designación de Intermediarios Colocadores. *El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores y de ser el caso, a las instituciones extranjeras que funjan como initial purchasers (intermediarios colocadores extranjeros) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas. El Comité Técnico instruirá al Fiduciario que formalice dicha contratación mediante la firma de los contratos correspondientes.*

6.5 Requisitos de los CBFIs. *Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En*

todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a. *Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización de la BMV para el listado de los mismos.*
 - b. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*
 - c. *Los CBFIs serán no amortizables.*
 - d. *Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.*
 - e. *Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.*
 - f. *Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.*
 - g. *Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.*
 - h. *Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV; y*
 - i. *Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.*
- 6.6 Precio de Emisión. *El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.*
- 6.7 Título. *Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.*

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, y sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

- 8.1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.
- 8.2 Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Fiduciario ubicadas en la Ciudad de México, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.
- 8.3 Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de la BMV, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso.

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Para efectos de lo anterior, la convocatoria se publicará 1 (una) vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

- 8.4 Admisión y Representación. Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante dos testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

- 8.5 Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

- 8.6 Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución, y designar un administrador sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Gestión en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a

tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Gestión, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;

(f) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Desarrollo en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión, y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Desarrollo, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;

(g) resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones o del Comité de Compensaciones;

(h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV; y

(i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación del Contrato de Gestión, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iv) el caso de la terminación del Contrato de Desarrollo, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (v) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; y (vi) el caso de modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será

necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha supermayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental, para lo que bastará mayoría simple.

8.7 Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.

8.8 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

8.9 Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

8.10 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante

Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.3 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario.

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común.

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;
- ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(j) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo.

(k) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y los Títulos.

8.11 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades

conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten 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;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

(c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sea presentada en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs o valores representativos de deuda, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, en el entendido de que dichas resoluciones a ser presentadas a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de Comité Técnico.

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.11 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación.

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- ii. *Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.*

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES.

9.1 COMITÉ TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme se establece en los siguientes incisos.

- 9.1.1 *Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "F" (el "Comité Técnico Inicial").*

Una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. *Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:*

- i. *De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.*

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- ii. *El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes.*

En caso de que la tenencia de CBFIs del Fideicomiso de Control se reduzca por cualquier causa para quedar entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99% (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso de Control tendrá derecho a designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso

en la Asamblea de Tenedores, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; lo anterior, en el entendido que si su tenencia vuelve a aumentar de tal modo que mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, volverá a tener el derecho a que se refiere el párrafo anterior.

- iii. El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena.*

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

- iv. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.*
- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.*
- vi. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.*
- vii. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.*
- viii. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.*
- ix. El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "G", (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.*

- x. *Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.*
- xi. *Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.*
- xii. *El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Control, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.*

Lo anterior, en el entendido que si el Fundador Relevante es designado presidente del Comité Técnico, en caso de su muerte o incapacidad legal, será automáticamente sustituido por Jaime Alverde Lozada, quien desempeñará el cargo hasta en tanto se designe al nuevo presidente del Comité Técnico conforme términos establecidos en el presente Fideicomiso.

- xiii. *El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.*
- xiv. *La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*
- xv. *En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones*

de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xvi. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.*
- xvii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.*

9.1.3 Sesiones del Comité Técnico. *El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.*

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

9.1.4 Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- xxxiv. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.*

- xxxv. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso; y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.*

- xxxvi. *Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*
- xxxvii. *Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.*
- xxxviii. *Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.*
- xxxix. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.*
- xl. *Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.*
- xli. *Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.*

- xlii. *Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.*
- xliii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.*
- xliv. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.*
- xlv. *Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.*
- xlvi. *Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.*
- xlvii. *Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.*
- xlviii. *Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:*

(g) *El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos (“Desinversión”) que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.*

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d), (e) y (f) siguientes.

(h) *Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera*

Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

- (i) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.*
 - (j) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.*
 - (k) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.*
 - (l) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.*
- xlix. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.*

- l. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.*
- li. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.*
- lii. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.*
- liii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.*
- liv. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.*
- lv. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*
- lvi. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.*
- lvii. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.*
- lviii. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes.*
- lix. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.*
- lx. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.*
- lxi. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.*
- lxii. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.*

- lxiii. *Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios.*
- lxiv. *Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión.*
- lxv. *Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador.*
- lxvi. *Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo.*

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

9.2.1 *El comité de auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el “Comité de Auditoría”). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.*

9.2.2 Facultades. *El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:*

- (m) *Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.*
- (n) *Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.*
- (o) *Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:*
 - a. *La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.*
 - b. *La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.*

- c. *La evaluación del desempeño del Auditor Externo.*
 - d. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.*
 - e. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.*
 - f. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*
 - g. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.*
 - h. *El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.*
- (p) *Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
 - (q) *Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.*
 - (r) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.*
 - (s) *Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.*
 - (t) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.*
 - (u) *Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.*
 - (v) *Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*
 - (w) *Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.*

- (x) *Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.*
- (y) *Los miembros del Comité de Auditoría duraran en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.*

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1 *Creación del Comité de Prácticas.* El comité de prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros (el “Comité de Prácticas”). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.3.2 *Facultades.* El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) *Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso de Control.*
- (b) *Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.*
- (c) *Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.*
- (d) *Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.*
- (e) *Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:*
 - a. *Las observaciones del desempeño de los Ejecutivos.*
 - b. *Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.*
 - c. *Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.*
 - d. *Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité, un Ejecutivo, o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.*
- (f) *Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.*

- (g) *Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
- (h) *Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas.*

Los miembros del Comité de Practicas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES.

9.4.1 *Comité de Nominaciones.* El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Nominaciones"), se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

9.4.2 *Facultades.* El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) *Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.*
- (b) *Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.*
- (c) *Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.*
- (d) *Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así*

como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

- (e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.*
- (f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.*
- (g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.*

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

9.5 COMITÉ DE COMPENSACIONES.

9.5.1 Comité de Compensaciones. *El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el “Comité de Compensaciones”), se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.*

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

9.5.2 Funciones. *El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:*

- (a) *Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.*
- (b) *Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda.*
- (c) *Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda, pagadero en CBFIs o de otra manera.*
- (e) *Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.*

El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

- 10.1 *Designación del Administrador. En virtud de la celebración del Fideicomiso, se designa a Fibra Plus Management, S.C. como Administrador, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y deberá convenir en el respectivo Contrato de Administración y Asesoría el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y dicho contrato.*
- 10.2 *El Fideicomiso deberá ser socio de Fibra Plus Management, S.C. y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto por ciento) de dicha sociedad civil.*
- 10.3 *El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:*
 - 1. *Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).*
 - 2. *Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.*
 - 3. *El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.*
 - 4. *La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.*
 - 5. *La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores*

- 10.4 *A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría.*
- 10.5 *Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración y Asesoría (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración y Asesoría).*
- 10.6 *El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso:*

(i) *Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.*

(ii) *Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil para de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.*

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

- 10.7 *De los gastos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, dichos montos en base a un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico.*
- 10.8 *El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración y Asesoría. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.*
- 10.9 *El Administrador deberá celebrar el Contrato de Desarrollo, en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato, deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador, a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.*
- 10.10 *El Administrador deberá celebrar el Contrato de Gestión, en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; en ambos casos, en el entendido que la resolución respecto de la terminación dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.*
- 10.11 *El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrán ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.*

Como consecuencia de lo anterior:

- (i) *El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración y Asesoría respectivo; y*
- (ii) *El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración y Asesoría respectivo.*

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos.

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. En el caso que las distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda, deberán contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- 14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.
- 14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso al que se refiere la fracción VI del artículo 187 de la LISR, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

- 14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:
- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
 - (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
 - (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

- 15.1 Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR y se estará a lo siguiente:
- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en valores de renta fija de los aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que se coticen en el país ya sean de los emitidos por instituciones de crédito, o el Gobierno Federal, en acciones de sociedades de inversión, en instrumentos de deuda; o en otro

- tipo de títulos, valores o instrumentos de inversión de renta fija que existan o estén registrados en el sistema financiero mexicano, en moneda nacional, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico;*
- (b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC;*
 - (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser por escrito y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;*
 - (d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 (ciento seis) de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;*
 - (e) De conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito; y*
 - (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente.*

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1 *Obligaciones del Fiduciario.* Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*

- (b) *Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;*
- (c) *Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;*
- (d) *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*
- (e) *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*
- (f) *De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;*
- (g) *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;*
- (h) *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*
- (i) *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.*
- (j) *Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco*

corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

- (k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;*
- (l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;*
- (m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión.*
- (n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;*
- (o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;*
- (p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos*

disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y*
- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.*

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:

- a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario;*
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso; y*
- c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que*

correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Activo aportado de que se trate o en caso de extinción del Fideicomiso.

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados a que se refiere la Cláusula Vigésima Segunda, sección 22.1 del Fideicomiso, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso no podrá ejercer los derechos corporativos que les correspondan, sin embargo, sujeto a lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso (c) II de la sección 24.2 siguiente, se podrán ejercer los derechos económicos que les correspondan; o
- II. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán (i) según lo determine el Comité Técnico (a) ser colocados en el mercado secundario (b)

ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; o (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (ii) ser cancelados, según lo determine la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se conserven en la tesorería del Fideicomiso, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

24.2 El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

- (a) *La adquisición se efectúe a través de la BMV.*
- (b) *La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.*
- (c) *La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.*

Para efectos de lo anterior, si se llegará a actualizar el supuesto establecido en el numeral I de la sección 24.1 anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada a de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

- (d) *La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.*
- (e) *El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.*

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme al procedimiento establecido en el documento que se adjunta como Anexo "L" al presente Fideicomiso, siempre y cuando esté previsto en las disposiciones legales aplicables.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

31.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y
- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

31.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de los CBFIs en circulación.

31.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir

como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

- (a) *El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;*
- (b) *La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;*
- (c) *La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;*
- (d) *La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;*
- (e) *Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;*
- (f) *Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;*
- (g) *La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;*
- (h) *El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;*
- (i) *El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier*

otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

- (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.*

31.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

31.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

31.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

31.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

- 31.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.
- 31.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.
- 31.10 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales el Fundador Relevante controle la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales.
- 31.11 Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Decima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación. La supermayoría de votación antes descrita, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental.

TRIGÉSIMA TERCERA. PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL Y DEL FUNDADOR RELEVANTE.

33.1 Derechos protegidos. El Fideicomiso de Control y el Fundador Relevante contarán con derechos de protección en los siguientes casos:

(i) En el caso de que la Asamblea de Tenedores decida deslistar los CBFIs y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) En el caso de ocurrir una Oferta Pública de Adquisición Forzosa u Hostil cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs; y

(iii) En el caso de que mediante operaciones sucesivas o simultáneas una o varias empresas que lleven a cabo actividades similares a las de la Fibra, sean titulares de un número de CBFIs que ello les permita tener conjunta o separadamente el control de las decisiones de operación, administración e inversiones de la Fibra.

De darse cualquiera de los eventos enumerados con anterioridad en esta Cláusula y para fines de determinar los derechos que correspondan al Fideicomiso de Control y al Fundador Relevante, el Fiduciario emitirá con costo a su patrimonio y entregará los CBFIs necesarios al Fideicomiso de Control o al Fundador Relevante, según corresponda, de tal suerte que el hayan recibido a la fecha del evento el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los CBFIs totales en circulación.

3.4.2 Otros contratos relevantes

Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo que (i) los fideicomitentes aportantes de CBFIs transmitan y el fiduciario adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios, según corresponda; (ii) los fideicomitentes adherentes transmitan y el fiduciario adquiera, la propiedad y titularidad de CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios, según corresponda; (iii) el fiduciario abra, maneje y administre la cuenta bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico; (iv) el fiduciario ejerza los derechos

económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones que reciba del comité técnico; (v) en su caso y en los términos del Fideicomiso de Control, el fiduciario disponga de los CBFIs que correspondan a cada fideicomisario, de conformidad con las instrucciones que reciba del comité técnico; (vi) en su caso y en los términos del fideicomiso, el fiduciario revierta a los fideicomitentes aportantes de CBFIs y a los fideicomitentes adherentes, según corresponda, la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en su respectiva cuenta bursátil individual.

Estimamos que unos días después de llevada a cabo la Oferta Pública inicial el Fundador Relevante será fideicomisario respecto de los CBFIs aportados por los fideicomitentes de dicho Fideicomiso de Control.

Prohibición de venta de CBFIs

Adicionalmente conforme lo establecido en el Fideicomiso de Control, los CBFIs que sean fideicomitidos al patrimonio de dicho fideicomiso, no podrán enajenarse de conformidad con lo siguiente:

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 360 (trescientos sesenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs.

Asimismo, al momento de la presente Oferta Pública inicial, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus propiedades a nuestro Fideicomiso.

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

Contratos de Arrendamiento, Contrato de Administración y Asesoría, Contrato de Desarrollo y Contrato de Gestión

Contratos de Arrendamiento

Pretendemos celebrar los Contratos de Arrendamiento con nuestros Arrendatarios de la manera más uniforme posible, en el entendido que, dependiendo las características propias de cada Arrendatario y del inmueble de que se trate podríamos necesitar modificar los formatos de contratos que utilizamos habitualmente a efectos de cumplir con requerimientos específicos de dichos contratos. En todo caso, procuraremos celebrar nuestros Contratos de Arrendamiento bajo las siguientes primicias:

- Estarán redactados en español;

- El pago de la Renta será preferentemente en Pesos, pudiendo ser en Dólares;
- El pago de cualquier reparación que requiera el local u oficina, por los desperfectos causados por el arrendatario, sus empleados, contratistas, clientes o visitante será por cuenta del Arrendatario.
- El arrendatario será responsable de realizar el pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir al término del contrato.
- Se procurará que todos los contratos tengan un incremento anual de las rentas equivalente al porcentaje en el que se haya incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para el año en cuestión.
- Correrá por cuenta del Arrendatario en lo particular la obtención de cualquier permiso o licencia que se necesite para la operación de su destino dentro del inmueble.
- Procuraremos que los Arrendatarios se obliguen a contratar un seguro que cubra el local u oficina arrendada entre otras cosas de, cualquier pérdida o daño causado por incendios, rayos, explosiones, fenómenos hidrometeorológicos, terremotos, subversiones, daños ocasionados por aeronaves y vehículos, daños ocasionados por el humo, vandalismo y actos delictuosos y demás riesgos.
- Al concluir la vigencia del contrato, o si fuera rescindido o dado por terminado anticipadamente el Arrendatario deberá; desocupar el local y entregarlo físicamente al arrendador. También deberá retirar todos los muebles, equipos, instalaciones especiales y en general todos los muebles que por su naturaleza puedan ser retirados sin alterar o dañar la estructura y solidez del local u oficina; de lo contrario quedarán en beneficio del local u oficina, sin que por tal motivo el arrendatario tenga derecho a pago o compensación alguna.
- Se procurará que el Arrendatario se obligue a conservar el local en buen estado, a responder de toda pérdida, reclamación por daños y perjuicios y responsabilidad civil que ocasione él, sus empleados o personas dependientes, con motivo de los trabajos de decoración, mejoras y adecuaciones.
- El arrendador podrá dar por terminado anticipadamente el contrato entre otras causas, si existiese la falta de pago oportuno; así mismo si cualquier certificación, reporte, póliza o documento entregado con relación al contrato contiene información falsa; si el Arrendatario cede sus bienes en beneficio de sus arrendadores; si el Arrendatario cambia el giro de su negocio, o disminuye la calidad de su producto o demerita su imagen comercial a tal grado que afecte la imagen comercial del arrendador; o por cualquier otra causa establecida por ley.
- En todo contrato que se celebre, las partes expresamente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes y leyes aplicables a la Ciudad de México.

Contrato de Administración y Asesoría

En términos del Fideicomiso, celebraremos el Contrato de Administración y Asesoría con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de nuestra Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración y Asesoría.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

Para información detallada del Contrato de Administración y Asesoría, ver sección “3.5 *Administrador*”, del presente Prospecto.

Contrato de Desarrollo

En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador deberá celebrar con el Desarrollador, el Contrato de Desarrollo. La celebración de dicho contrato permitirá que el Desarrollador preste al Administrador y a nosotros todos los servicios relacionados con el desarrollo (incluyendo proyecto, construcción, comercialización, estabilización, etc.) de los Activos que formarán parte de nuestra Cartera de tiempo en tiempo. Para información detallada del Contrato de Desarrollo, ver sección “3.5.3 *Contrato de Desarrollo*”, del presente Prospecto.

Contrato de Gestión

En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador deberá celebrar el Contrato de Gestión a efectos de que el Gestor de Negocios pueda llevar a cabo la prestación de servicios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de los diversos Inmuebles relacionados con los Activos que, de tiempo en tiempo, formarán parte de nuestra Cartera. Para información detallada del Contrato de Gestión, ver sección “3.5.4 *Contrato de Gestión*”, del presente Prospecto.

3.5 Administrador

3.5.1 Fibra Plus Management, S.C.

3.5.1.1 Sobre el Administrador interno.

Fibra Plus Management, S.C. es una sociedad civil cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a Fibra Plus.

Esta sociedad civil fue constituida el 3 de agosto de 2016, según escritura pública 15,747, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, titular de la Notaría número 235, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la Notaría número 247. Fibra Plus es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social de esta sociedad.

3.5.1.2 Obligaciones y responsabilidades del Administrador

En términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, que se describen a continuación.

El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración y Asesoría.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

I. Servicios de administración:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las

funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (ii) en caso de no haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y / o contratar uno que preste estos servicios.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

(e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

(g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles (incluyendo la Celebración del Contrato de Desarrollo).

(h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración, comercialización y desarrollo de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.

(i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

(j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.

(k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas

aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar, (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

(m) Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios; en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador en los siguientes casos: (i) previo acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso, que además cuente con la opinión favorable de la mayoría de los miembros del Comité de Prácticas; en el entendido que el Comité Técnico deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del tercero en cuestión a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión; o (ii) previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

(n) En caso de que algún los contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado por actualizarse cualesquiera de los supuestos referidos en el inciso inmediato anterior, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo contrato de prestación de servicios.

(o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

II. Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los Arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico

que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

III.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

(j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

(l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.

(m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

(n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

(o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

(p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración.

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

3.5.1.3 Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador preparará y enviará al Comité Técnico un reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite al Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

3.5.1.4 Esquema de compensaciones

El Fiduciario reembolsará al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor de la Fibra y se obliga a entregar al Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos, el equivalente a Ps. \$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración y Asesoría. El monto del Fondo de Gastos será revisable por las partes cada año.

Todos los gastos incurridos por el Administrador por instrucciones o en beneficio de la fibra incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes

para llevar a cabo cierto gasto reembolsable al Administrador, éste podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional.

Plan de Compensación de Largo Plazo

En términos del Fideicomiso, se ha establecido un Plan de Compensación de Largo Plazo conforme al cual el Fiduciario deberá emitir y entregar CBFIs a los Ejecutivos.

A la fecha del presente Prospecto, el Comité Técnico Inicial ha acordado la emisión de los CBFIs necesarios para el cumplimiento del Plan de Compensación de Largo Plazo a que se refiere el párrafo anterior, siendo el Administrador quien tendrá la obligación de hacer el cálculo del número de CBFIs que deban ser entregados para dichos efectos, cálculo que deberá ser validado por el Comité de Auditoría antes de su entrega.

A continuación se incluye, en términos del Anexo D del Fideicomiso, la metodología y el proceso para la determinación de la compensación de largo plazo que resultará por cada uno de los proyectos inmobiliarios, una vez que sean Estabilizados (según este término se define más adelante):

- El proyecto se considerará como estabilizado una vez que la ocupación sea igual o mayor al 80% (ochenta por ciento) del área bruta rentable, en promedio durante 12 meses ("Estabilizado"). El porcentaje de ocupación deberá ser sometido por el Administrador al Comité de Auditoría para que dicho comité lo ratifique.
- La compensación pagadera por cada proyecto (en lo sucesivo, el "Promote") será determinada de acuerdo con los porcentajes que se incluyen en la siguiente tabla, la cual está basada en la tasa interna de retorno ("TIR Proyecto"):

TIR Proyecto	Promote (Puntos porcentuales de TIR)
<10.001%	0%
10.001%-12%	1.5%
12.001%-14%	2.0%
14.001%-16%	2.7%
16.001%-18%	3.5%
18.001%-20%	4.5%
20.001%-22%	5.5%
>22.001%	6.2%

- Una vez calculada la TIR Proyecto y encontrado el porcentaje de Promote correspondiente en la tabla, se recalculará la TIR Proyecto hasta lograr una TIR igual a la TIR de Proyecto menos los puntos porcentuales de TIR del Promote correspondiente, para lograr esto, se disminuirá el valor del inmueble.

El Promote que se entregará será, la diferencia en el valor del inmueble utilizado para calcular la TIR del proyecto, menos el valor del inmueble utilizado al recalcular la TIR en los términos del párrafo anterior.

Se entenderá por TIR Proyecto la tasa de descuento con la que el valor presente neto de los flujos generados por el proyecto es igual a cero, es decir la tasa de interés para la cual los ingresos totales actualizados son iguales a los costos totales actualizados:

En la siguiente fórmula de valor presente neto, se le darán diferentes valores a la tasa de descuento hasta que dicha tasa llegue al resultado de 0 (cero). Esto con la finalidad de lograr que los ingresos totales actualizados sean iguales a los costos totales actualizados:

$$0 = -\left(\sum_{i=0}^n \frac{\text{Inversión}_i}{(1 + TIR)^i}\right) + \left(\sum_{t=1}^n \frac{\text{NOI}_t + \text{Apalancamiento}_t - \text{Servicio de la Deuda}_t}{(1 + TIR)^t}\right) + \frac{\text{Valor del Inmueble} - \text{Saldo Insoluto}_n}{(1 + TIR)^n}$$

- La TIR Proyecto se calculará por cada uno de los proyectos inmobiliarios, de manera individual, considerando los siguientes parámetros:

Donde:

- Inversión: significa el monto total pagado e invertido por el Fideicomiso en el proyecto en cuestión, el cual incluye de manera enunciativa mas no limitativa: el terreno, la construcción, los gastos directos e indirectos (entendiendo por gastos indirectos todos aquellos gastos que no están relacionados con un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el proyecto), los impuestos, los servicios contratados tales como honorarios de arquitectos u otros terceros, y cualquier otro gasto relativo al proyecto.
- Apalancamiento: significa el monto total de cualquier crédito o empréstito de cualquier naturaleza que se contrate específicamente para el desarrollo del proyecto en cuestión o que se defina como apalancamiento del proyecto en cuestión.
- NOI: significa el resultado de restar a los ingresos netos anuales (ingresos menos descuentos y bonificaciones) del proyecto en cuestión, los gastos de operación anuales de dicho proyecto, el cual se calcula de la siguiente manera:

$$\text{NOI} = [\text{Rentas fijas} + \text{rentas variables} + \text{ingresos por mantenimiento} + \text{ingresos por publicidad} + \text{ingresos por estacionamiento} + \text{otros ingresos}] - [(\text{Gastos de operación del inmueble})]$$

- Gastos de Operación: significa todos los desembolsos realizados en el inmueble para poder llevar a cabo sus actividades de negocio, es decir todos aquellos gastos que se derivan del funcionamiento normal del inmueble.

- Servicio de la Deuda: significa el pago de la suma de intereses y amortizaciones de capital anual.
- Saldo Insoluto: significa el monto de principal del Apalancamiento pendiente de pago a la fecha del cálculo de la TIR.
- Valor del Inmueble: significa el valor resultante de aplicar la siguiente fórmula:
 - (i) Valor del Inmueble= $\text{NOI}_{\text{año N}}$ (determinado con un nivel de ocupación al 98% anual conforme se explica más adelante), dividido entre el CAP.
 - (ii) El valor determinado conforme al numeral anterior se comparará con el de un avalúo que se realice referido a la fecha de cálculo del Promote, realizado con las mismas consideraciones que los que se realizaron para la aportación original y de las 2 cantidades se utilizará la menor.
 - (iii) Este cálculo será validado por el Comité de Auditoría.
- CAP: significa la tasa de capitalización, la cual se calculará dependiendo del tipo de ciudad y la Inversión, sumando a la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) los puntos porcentuales conforme a la tabla siguiente:

	Ciudad Principal (población mayor a 700,000 habitantes)	Ciudad Secundaria (población menor a 700,000 habitantes)
Monto total de inversión > 300 millones	TIIE+3.5%	TIIE+4.5%
Monto total de inversión < 300 millones	TIIE+4%	TIIE+5%

- El cálculo del Promote se llevará a cabo por cada uno de los proyectos, en el mes siguiente a aquel en el que la ocupación haya alcanzado el 80% (ochenta por ciento) en promedio durante los 12 meses anteriores de la superficie bruta rentable, es decir que se haya Estabilizado para efectos de este documento.
- Si el nivel de ocupación antes mencionado del 80% (ochenta por ciento) de la superficie bruta rentable es alcanzado antes del año 4 (cuatro) contado a partir de la fecha de adquisición del inmueble, el Valor del Inmueble será determinado al cumplirse el cuarto año calendario, siempre y cuando se hubiera cumplido con el promedio de ocupación del 80% durante los 12 meses anteriores, considerando para ello un nivel de ocupación del 98% (noventa y ocho por ciento) de la superficie bruta rentable.
- Los 2 puntos anteriores tienen como finalidad determinar el monto de las rentas, utilizando la siguiente fórmula: $[\text{Rentas actuales entre el porcentaje de ocupación actual, considerando la superficie bruta rentable}] \times 98\%$. El cálculo porcentaje de ocupación deberá ser sometido por el Administrador al Comité de Auditoría para que éste lo ratifique.

Para determinar el NOI aplicable a los años entre la fecha de cálculo del Promote y la fecha de cálculo del Valor del Inmueble, se supondrá que la ocupación aumentó en el porcentaje que haya aumentado en los doce meses anteriores a la fecha de cálculo del Promote. La ocupación considerada para este cálculo nunca podrá ser superior al 98% (noventa y ocho por ciento).

Si el nivel de ocupación antes mencionado del 80% (ochenta por ciento) de la superficie bruta rentable es alcanzado con posterioridad al año 4 (cuatro) contado a partir de la fecha de adquisición del inmueble, el Valor del Inmueble se calculará al año subsecuente (es decir, se considerará para el cálculo que la salida se dará al final del siguiente año calendario), igualmente extrapolando el nivel de ocupación a un nivel del 98% (noventa y ocho por ciento) de la superficie bruta rentable. Esto es: *[Rentas actuales entre el porcentaje de ocupación actual, considerando la superficie bruta rentable] x 98%*.

Para determinar el NOI del año subsecuente, se supondrá que la ocupación aumentó en el porcentaje que haya aumentado en los doce meses anteriores a la fecha de cálculo del Promote. La ocupación considerada para este cálculo nunca podrá ser superior al 98% (noventa y ocho por ciento).

Reglas Generales del Plan

Los CBFIs correspondientes al Promote, deberán ser depositados en un fideicomiso irrevocable que para dichos efectos le instruya el Fundador Relevante al Fiduciario.

El Promote deberá pagarse por todos aquellos proyectos adquiridos o aportados hasta en tanto (i) el Administrador sea removido en términos del Fideicomiso; (ii) el Fideicomiso de Control deje de ser titular de por lo menos el 15% (quince) por ciento de los CBFIs en circulación y por dicho motivo pierda el derecho de nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico; o (iii) la Asamblea de Tenedores, en términos del Fideicomiso decida dar por terminado el pago del Promote. Lo anterior en el entendido que si algún proyecto es adquirido o aportado previo a que se materialice alguno de los supuestos mencionados en este párrafo y aun no se ha Estabilizado, el pago del Promote relacionado con dicho proyecto, deberá ser pagado al momento en que sea Estabilizado (para efectos de claridad, la suspensión del pago del Promote, solamente aplicará respecto aquellos proyectos que se adquieran o aporten con posterioridad a que se materialice alguno de los supuestos mencionados en este párrafo).

Al Promote determinado de acuerdo con el procedimiento anterior correspondiente a los inmuebles / proyectos adquiridos con anterioridad a que se lleve a cabo una segunda Oferta Pública de CBFIs en el mercado, se le descontará un 25% (veinticinco por ciento) y el resultado será el monto a pagar por este concepto.

A continuación se incluye un ejemplo para facilidad de referencia en el que se muestra la metodología para el cálculo del Promote:

Para efectos del ejemplo, se considerarán los siguientes supuestos y números:

(Cifras en millones)

Año	1	2	3	4	5
Ocupación	0%	30%	54%	70%	96%
NOI		65	118.6813	153.84	209.77
Valor del Inmueble					2533.88
Inversión Inicial	-1822				
Apalancamiento		564.82			
Servicio de la Deuda		-64	-58	-58	-58
Saldo Insoluto					-466.9
Flujo Total (suma de las filas anteriores)	-1822	565.82	60.68	95.84	2218.75

En el ejemplo, para el cálculo del Valor del Inmueble se supone (i) una TIIIE = 4%, (ii) que el proyecto se encuentra ubicado en una ciudad secundaria y (iii) que la inversión inicial fue por un monto mayor a Ps. \$300 millones, por lo que se supone también un CAP equivalente al 8.5%.

Se supuso que se llegó al 80% de ocupación en el cuarto año más un mes, por lo que para calcular el NOI del año 5 se tomó el crecimiento de ocupación de los últimos 12 meses, el cual se supuso que fue 16%, resultando una ocupación del 96%.

Para el cálculo del Valor del Inmueble, se supuso que el nivel de ocupación del 80% se alcanzó con posterioridad al año 4, y que al momento de cálculo del promote la ocupación seguía siendo 80% con unas rentas equivalentes a 175.82, por lo que se extrapoló el nivel de rentas al 98% de ocupación para el cálculo del valor del inmueble en el año 5 conforme al siguiente cálculo.

$$215.38 = \frac{175.82}{.80} \times .98$$

Para el ejemplo en cuestión se supuso que no existe mantenimiento, rentas variables, ingresos por mantenimiento, ingresos por publicidad, ingresos por estacionamiento, otros ingresos y gastos de operación; por lo que el NOI para el cálculo del valor del inmueble sería 215.38 equivalente al 98% de ocupación y el NOI del año 5 sería 209.77 equivalente al 96% de ocupación

Derivado de los supuestos anteriores, se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Valor del Inmueble} = \frac{NOI}{Cap} = \frac{215.38}{.085} = 2533.88$$

La TIR Proyecto que hace el valor presente neto igual a 0 en este ejemplo es 15.952% como se muestra en la siguiente fórmula:

$$0 = -\left(\sum_{i=0}^n \frac{\text{Inversión Inicial}_i}{(1 + TIR)^i}\right) + \left(\sum_{t=1}^n \frac{NOI_t + \text{Apalancamiento}_t - \text{Servicio de la Deuda}_t}{(1 + TIR)^t}\right) + \frac{\text{Valor del Inmueble} - \text{Saldo Insoluto}_n}{(1 + TIR)^n}$$

$$0 = \left(\frac{-1822}{(1 + .15952)^0} \right) + \left(\frac{65 + 564.82 - 64}{(1 + .15952)^1} \right) + \left(\frac{118.68 - 58}{(1 + .15952)^2} \right) + \left(\frac{153.84 - 58}{(1 + .15952)^3} \right) + \left(\frac{209.77 + 2533.88 - 58 - 466.9}{(1 + .15952)^4} \right)$$

15.952% es el número que hace que la fórmula anterior sea igual a cero.

Derivado de que la TIR Proyecto del presente ejemplo es igual al 15.952%, la administración tendría el derecho a recibir como Promote, 2.7 puntos porcentuales de la TIR Proyecto (según la tabla de parámetros porcentuales que se incluye en el Anexo D).

La fórmula para recalculer la TIR quedaría de la siguiente manera:

$$0 = \left(\frac{-1822}{(1 + .13252)^0} \right) + \left(\frac{65 + 564.82 - 64}{(1 + .13252)^1} \right) + \left(\frac{118.68 - 58}{(1 + .13252)^2} \right) + \left(\frac{153.84 - 58}{(1 + .13252)^3} \right) + \left(\frac{209.77 + 2304.21 - 58 - 466.9}{(1 + .13252)^4} \right)$$

De acuerdo con lo anterior para alcanzar el valor de 13.2522% (15.952%-2.7%) de TIR , el Valor del inmueble se disminuyó a la cantidad de 2304.21, es decir que se restó al Valor del Inmueble la cantidad de Ps. \$229.67 millones (2533.88-2304.21), cantidad que sería entregada como Promote en términos del Fideicomiso.

3.5.1.5 Vigencia

La vigencia del Contrato de Administración y Asesoría será de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de su firma y en tanto no exista una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría, no se podrá terminar anticipadamente. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las partes, mediante previa notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación. Lo anterior, en el entendido que el contrato podrá ser terminado por el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, si se actualiza una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría.

3.5.1.6 Causales de remoción del Administrador

El Administrador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría, se actualiza si ocurre alguno o alguno de los siguientes eventos:

- (a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Administrador;
- (b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- (c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;

- (d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración y Asesoría que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;
- (e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
- (f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;
- (g) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- (h) que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría se encuentran obligados a cumplir;
- (i) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los servicios que preste, el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración y Asesoría, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo;
- (j) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo; o
- (k) que Gustavo Felipe Tomé Velázquez y/o Rodrigo González Zerbi (i) renuncien a su cargo como presidente y ejecutivo dentro del Administrador, respectivamente; o (ii) sean removidos de dichos cargos por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga el derecho a nombrar a la mayoría de los miembros de dicho Comité Técnico.

Asimismo, en términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, autorizan e instruyen al fiduciario del Fideicomiso para que realice todos los actos necesarios y suficientes terminar el Contrato; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá necesariamente tomar el acuerdo

respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Administrador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

No se considerará una conducta de destitución en términos del Contrato de Administración, si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (a), (c), (d) y (e) anteriores, son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha sentencia y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Administrador (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha determinación.

3.5.1.7 Procedimiento de sustitución del Administrador

En el evento de actualizarse una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos sus sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

3.5.1.8 Directivos del Administrador

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo del Administrador:

Nombre	Puesto
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Presidente
Rodrigo González Zerbi	Director General
Carlos Gómez Espinosa	Director de Administración y Finanzas
Nidia Portugal	Gerencia legal
Elena Garcia Ramos Reyes	Relación con Inversionistas

A continuación presentamos el currículum de los directivos del Administrador:

Gustavo Felipe Tomé Velázquez: Presidente. Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Management on Technology*) en MIT Sloan School of Management, y por un MBA Multinational en Adolfo Ibañez School of Management, en Miami, Florida además de una educación continua en Instituciones educativas de reconocimiento mundial como Harvard Business School, en la cual, actualmente se encuentra cursando un posgrado de *Real Estate*.

Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de Instituciones financieras.

Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte.

Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando Davinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción como Alucomex.

En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con la empresa Némesis Capital desarrollando las marcas Elite Residence y Capitolio así como la división de Centros Comerciales y Parques Industriales, contando actualmente con más de 3 millones de m² construidos y en proceso de construcción.

Rodrigo Gonzalez Zerbi: Director General. Rodrigo cuenta con una maestría en Dirección de Empresas para Ejecutivos con Experiencia en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), estudió Ingeniería Civil con subsistema en Planeación (Universidad Iberoamericana). Cuenta con 10 años en el sector de construcción e inmobiliaria en empresas como Consorcio Ara, Logithel y Némesis Capital, entre otras.

Tiene amplia experiencia realizando las siguientes actividades: Obtención de recursos financieros a través de sociedades, inversionistas y bancarias (créditos puente y de largo plazo, así como líneas de crédito empresarial). En la definición de estrategias de inversión inmobiliaria. Elaboración de estrategias de participación y asociación con inversionistas y socios. Evaluación de proyectos de inversión inmobiliarios. Negociación y relación institucional con bancos, inversionistas y socios. Expansión para el área comercial y residencial de las distintas compañías en las que ha trabajado. Negociación de contratos de arrendamiento con anclas y sub-anclas. Supervisión del área de contabilidad y tesorería. Implementación de controles y ERP, así como de las políticas y procedimientos.

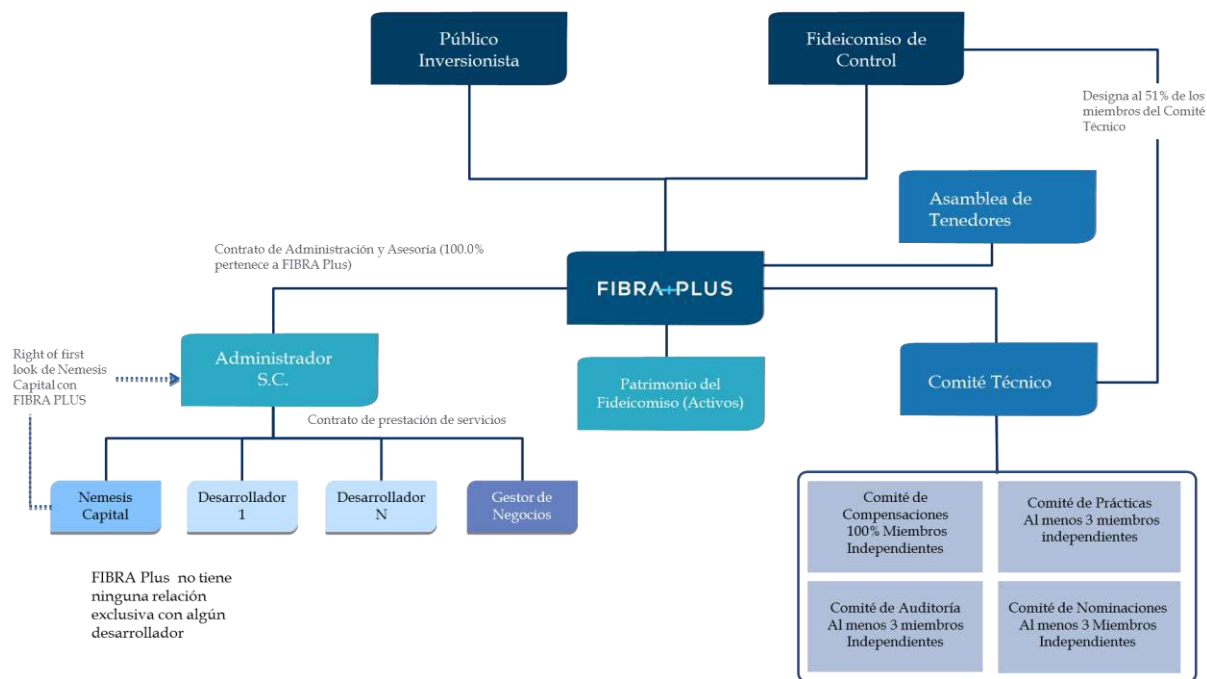
Carlos Gómez Espinosa: Director de Administración y Finanzas. Carlos cuenta con más de 23 años de experiencia en Fondos de Capital Privado (Private Equity), Empresas del Mercado Inmobiliario, Empresas Globales y Banca de Inversión. Dentro de las empresas donde ha laborado están Grupo Proyecta, que es un Desarrollador Inmobiliario localizado en la Ciudad de Puebla donde fue responsable de los Departamentos de Administración y Finanzas. Así mismo fue Contralor de Vertex Real Estate así como de Walton Street Capital en México. Previo a su experiencia en Fondos de Capital Privado (Private Equity), laboro en empresas globales tales como EMC y GE Capital. Previo a estas dos empresas, colaboró durante 4 años y medio en el Departamento de Financiamiento de Proyectos de Energía de Protego Asesores Financieros. Inició su carrera dentro del departamento de Promoción Corporativa de GBM Casa De Bolsa. Cuenta con sólida experiencia en la creación y liderazgo de los departamentos de Finanzas, Contabilidad, Impuestos, Planeación Estratégica, Cobranzas, Reporteo y Tesorería. Así mismo cuenta con amplia experiencia

en la estructuración y negociación de créditos estructurados con diversas instituciones financieras. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA con concentración en Finanzas y Contabilidad Corporativa por la Universidad de Rochester en Nueva York.

Nidia Portugal: Gerencia Legal. Licenciatura en Derecho en la Universidad Marista con una Especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad Anáhuac México del Norte. Estudió también una Maestría en Derecho Corporativo en la Universidad Anáhuac México del Norte .

Ha tenido una amplia experiencia trabajando en Némesis Capital, HSBC, TUTELLE de México y Crédito Inmobiliaria realizando la elaboración y celebración de contratos de crédito, reestructuras financieras y demás relacionados con el otorgamiento de créditos puente e individual; revisión de permisos, autorizaciones y documentos para la originación de los mismos; dictaminación legal de negocio; planeación y aplicación de medidas de operación y salida de cartera. Administración de fideicomisos de garantía; control y administración de garantía; verificando los riesgos reputacionales, legales y operativos desde un punto de vista técnico-legal para beneficio de la institución; ejecución de procedimiento extrajudicial de ejecución. También tiene amplia experiencia en auditoría legal corporativa, contratos relacionados con la construcción y comercialización en el sector inmobiliario. Elaboración de productos y esquemas legales jurídicos y fiduciarios específicos, coordinación en la relación de negocio entre promotores fiduciarios y administradores designados por SHF, ejecución extrajudicial de garantías, aspectos regulatorios ante CONDUSEF y CNBV, entre otras actividades.

Elena García Ramos: Relaciones con Inversionistas. Elena es Ingeniera Industrial para la Dirección por el Instituto de Estudios Superiores de Tamaulipas (Red Anáhuac) y cuenta con una Maestría en Alta Dirección por la Universidad Anáhuac del Norte. Desde el 2012 se incorpora a Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V. como analista financiera y posteriormente pasa a Relación con Inversionistas, cargo donde estuvo hasta enero del 2016. Previamente trabajó en empresas de consultoría, aseguradoras, entre otras.



3.5.2 Presupuesto

El Administrador contará con los recursos humanos y materiales necesarios para cumplir con su objeto. El Administrador obtendrá sus ingresos de los reembolsos que reciba de Fibra Plus así como de las cuotas de mantenimiento que paguen los Arrendatarios de los Inmuebles relacionados con los Activos en su momento.

El presupuesto será presentado anualmente al Comité Técnico para su aprobación. Previo a la Oferta Pública inicial, el Administrador presentó al Comité Técnico Inicial un presupuesto preliminar el cual deberá ser ratificado por el Comité Técnico de la Fibra dentro de los 90 días siguientes a la ratificación del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores.

El presupuesto preliminar operativo de Fibra Plus para los 12 primeros meses contados a partir de la fecha de la Oferta Pública inicial se resume en el cuadro siguiente:

Presupuesto para los primeros 12 meses de operación del Administrador.

Ingresos	
Reembolsos de Fibra Plus	Ps. \$31,544,112
Otros Ingresos	Ps. \$0
Total Ingresos	Ps. \$31,544,112
Gastos	
Sueldos y Salarios (incluye carga social)	Ps. \$13,541,424

Honorarios (incluye carga social)	Ps. \$14,034,828
Otros Gastos de Operación	Ps. \$3,967,860
Total Gastos	Ps. \$31,544,112
Utilidad de Operación	Ps. \$0

3.5.3 Contrato de Desarrollo

De conformidad con el Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Desarrollador el Contrato de Desarrollo. El objeto de dicho contrato es la prestación, por parte del Desarrollador, de los diversos servicios de ejecución, supervisión, gestión, coordinación y administración de los servicios que se describen más adelante, pudiendo a su vez, subcontratar dichos servicios con terceros (siendo el Desarrollador responsable frente al Administrador en todo momento por los mismos).

Servicios

En términos generales, el Desarrollador estará a cargo del gerenciamiento y supervisión del de cada proyecto inmobiliario desde su inicio y hasta su conclusión y entrega al Administrador.

El Desarrollador prestará los servicios que a continuación se enlistan de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Desarrollo, incluyendo sin limitar, la coordinación y administración de los trabajos a ser realizados por las personas con las que el Desarrollador celebre contratos de obra y construcción, así como los trabajos realizados por personas con las que, en su caso, celebre contratos de prestación de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Desarrollo.

El Desarrollador, respecto de cada proyecto inmobiliario, se obliga a la realización de las siguientes actividades:

1. Llevar a cabo estudios sobre la viabilidad financiera y técnica del proyecto inmobiliario de que se trate, así como cualquier estudio preliminar que se requiera, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, estudios en materia ambiental, impacto vial, mecánica de suelos y mercado.
2. Obtener todos los permisos y factibilidades para la correcta ejecución de la obra.
3. Elaborar y presentar para aprobación del Administrador un plan de negocios y, en caso de aprobación por parte del Administrador, elaborar el proyecto de desarrollo una vez adquirida la propiedad.
4. Implementar el proyecto de desarrollo y el plan de negocios de que se trate.

5. Llevar a cabo la supervisión de la ejecución del proyecto de desarrollo de que se trate, incluyendo la supervisión de la obra y trabajos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario.
6. Llevar a cabo la supervisión de la ejecución del plan de negocios de que se trate.
7. Celebrar, para el debido cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Desarrollo, los contratos de obra y construcción y cualquier otro contrato de prestación de servicios que, en su caso y a discreción del Desarrollador sea requerido para la ejecución del proyecto de desarrollo o plan de negocios, pudiendo definir términos y condiciones de dichos contratos.
8. Llevar a cabo la administración de la ejecución los proyectos inmobiliarios, conforme a sus respectivos planes de negocios y proyectos de desarrollo, hasta su conclusión y entrega.
9. Otorgar las garantías suficientes a satisfacción del Administrador, para el cumplimiento de los servicios aquí listados, hasta la conclusión y entrega del proyecto inmobiliario de que se trate y celebrar cualesquiera documentos, convenios, contratos o acuerdos para cumplir con lo anterior, incluyendo el requerimiento de fianzas aplicables señalando al Fideicomiso como beneficiario de las mismas.
10. Llevar a cabo la coordinación arquitectónica y de ingeniería de cada proyecto inmobiliario.
11. Llevar a cabo la administración presupuestal de obra de cada proyecto inmobiliario de conformidad con su respectivo proyecto de desarrollo.
12. Constituir los regímenes de propiedad en condominio que fuesen requeridos o aplicables respecto a cada proyecto inmobiliario, en los casos que se requiera.
13. Generar los informes y reportes relativos a cada proyecto inmobiliario que conforme a al Contrato de Desarrollo deban ser entregados a criterio del Administrador.
14. Llevar a cabo la coordinación general de cada proyecto inmobiliario conforme a su respectivo proyecto de desarrollo y al plan de negocios.
15. Gestionar a nombre del Administrador la obtención de los permisos y licencias requeridas para el desarrollo de cada proyecto inmobiliario.
16. Coordinar y supervisar a las personas con las que celebre contratos de obra y construcción, así a las personas con las que, en su caso, celebre contratos de prestación de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Desarrollo.

17. Aprobar el avance de los trabajos realizados y los servicios prestados bajo los contratos de obra y construcción y/o los contratos de prestación de servicios.
18. Llevar a cabo procesos de control de calidad de cada una de las etapas de desarrollo de los proyectos de desarrollo y de los planes de negocio.
19. Administrar, en su caso, el almacén de cada proyecto inmobiliario.
20. Realizar cualquier otra actividad que le sea encomendada en términos del Contrato de Administración y Asesoría, los contratos de obra y construcción y/o los contratos de prestación de servicios.
21. Comercializar los proyectos inmobiliarios y, en su caso, sugerir los alcances y llevar a cabo las negociaciones para la renta de los inmuebles que integren los proyectos inmobiliarios.
22. Indicar desviaciones y en su caso sugerir acciones para la corrección de las mismas, incluyendo mejoras.
23. Reportar de manera periódica al Administrador los avances y desviaciones relacionadas con el proyecto de desarrollo y el plan de negocios de que se trate.
24. Contratar o hacer que las constructoras contraten durante la ejecución del proyecto de desarrollo y hasta la entrega al Administrador del proyecto inmobiliario de que se trate, los seguros necesarios con cobertura en términos de mercado para proyectos similares, incluyendo sin limitar, seguros de responsabilidad civil frente a terceros, daños materiales, siniestros, obra, entre otros.
25. Proponer al Administrador para su autorización, un plan de entrega-recepción del proyecto inmobiliario de que se trate.
26. Celebrar los contratos necesarios o convenientes para el cumplimiento del Contrato de Administración y Asesoría.
27. Elaborar los correspondientes manuales de operación.
28. Ejecutar cualquier cambio al Proyecto de desarrollo o al plan de negocios conforme a las instrucciones del Administrador.
29. Efectuar labores relacionadas con post - venta y garantías tales como arreglos de vicios ocultos.
30. En su caso, contratación de créditos durante la obra.

El Desarrollador deberá prestar los servicios listados en su propio nombre y por su cuenta para el beneficio del Administrador y del Fideicomiso.

Los servicios podrán realizarse por el Desarrollador directamente o a través de sus afiliadas u prestadores de servicios que contrate al efecto, en el entendido que, el Desarrollador (i) deberá notificar al Administrador de cualquier contrato de prestación de servicios que desee celebrar con cualesquiera prestadores de servicios, previamente a su celebración, y deberá presentarle para su aprobación el modelo de contrato que desee celebrar; y (ii) deberá incluir en todos los contratos de prestación de servicios: (a) que el Fideicomiso y el Administrador no tendrá relación directa ni obligación alguna frente al prestador de servicios, por lo que el único responsable de cumplir con todas las obligaciones derivadas de los contratos de prestación de servicios será exclusivamente el Desarrollador; (b) que el Desarrollador será responsable frente al Administrador por la puntualidad y calidad de los servicios prestados por todas los prestadores de servicios que contrate al efecto; y (c) disposiciones que permitan al Administrador supervisar de manera directa el cumplimiento de las obligaciones a cargo del prestador de servicios correspondiente y, en su caso la obligación del prestador de servicios de entregar al Administrador copia de cada informe que deba entregar al Desarrollador en términos del contrato de prestación de servicios.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, también será aplicable para la celebración de los contratos de obra y construcción.

En todo caso, el Desarrollador no tiene ni tendrá, en ningún caso, la facultad ni poder para obligar al Fideicomiso y al Administrador frente a algún prestador de servicios, las constructoras u otro tercero.

Destitución del Desarrollador

El Desarrollador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

En términos del Contrato de Desarrollo, se actualizaría una conducta de destitución en los siguientes casos:

- (a) un incumplimiento significativo del Contrato de Desarrollo, por parte del Desarrollador;
- (b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- (c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Administrador y/o al Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Contrato de Desarrollo que sean materiales o que causen una pérdida al Administrador;
- (e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;

- (f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;
- (g) que el Desarrollador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Desarrollador o éste presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- (h) que cualquier declaración efectuada por el Desarrollador en cualquier documento relacionado con los servicios prestados y/o el Contrato de Desarrollo, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o
- (i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Desarrollador o un Ejecutivo.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (a), (c), (d) y (e) anteriores, son subsanados por el Desarrollador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Desarrollador tuvo conocimiento de la sentencia respectiva y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Desarrollador (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Desarrollador tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Desarrollador podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs, en circulación autoriza e instruye al Fiduciario para que en su carácter de socio mayoritario del Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Administrador termine el Contrato de Desarrollo; en el entendido que la Asamblea de Tenedores, deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

Vigencia

El Contrato de Desarrollo tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de su fecha de firma, en tanto no haya una Conducta de Destitución en términos de dicho contrato causa grave justificada, no se podrá terminar. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes,

mediante notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación.

Si el Contrato de Desarrollo es terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Desarrollo en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución den términos del Contrato de Desarrollo, se deberá pagar al Desarrollador, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Desarrollador durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Desarrollo renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Desarrollo renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Lo anterior en el entendido que cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato de Desarrollo sin responsabilidad alguna por motivos significativos. Se considerará que existen motivos significativos si una de las Partes ha presentado una solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las partes.

Contraprestación

En términos del Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: Todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías. Esta contraprestación deberá pagarse conforme el avance financiero del proyecto particular.

3.5.4 Contrato de Gestión

El Administrador celebrará con el Gestor de Negocios el Contrato de Gestión. El objeto de dicho contrato es la prestación por parte del Gestor de Negocios, de los diversos servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso conforme se describe más adelante. En términos generales, el Gestor de Negocios estará a cargo de la gestión cotidiana de los Activos, que comprende, entre otros la adecuada atención de los Arrendatarios, la oportuna y completa cobranza de las Rentas, la ejecución de las políticas de comercialización, el mantenimiento de los Activos y el cumplimiento de los

reglamentos y normas locales necesarias para su adecuado funcionamiento; y en general todas aquellas actividades relacionadas con la operación de los Activos.

A tal fin, y con el Administrador consideró conveniente contratar los servicios de gestión del Gestor de Negocios.

Servicios

De conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor de Negocios deberá prestar, de manera general, los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico. Asimismo, prestará los siguientes servicios específicos:

1. Conformar, evaluar y ajustar el equipo de operación en la Cartera.
2. Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento / Arrendatario.
3. Creación de un informe integral de gastos del Activo que corresponda (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el equipo designado por el Administrador.
4. Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de la Cartera.
5. Crear y entregar un plan para la retención de Arrendatarios.
6. Crear, examinar y revisar el presupuesto actual de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Administrador.
7. Completar un informe minucioso de cada Activo.
8. Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificado por escrito al Administrador.
9. Será responsable de revisar y atender lo relacionado con facturas, créditos o recibos de pago, cuentas, Rentas, seguros, correspondencia, etc.
10. Administración de la relación con arrendatarios.
11. Gestión de Conservación y Mantenimiento.

12. Comercialización integral de la Cartera.

13. Información y Control Administrativo y Contable de la Cartera.

Destitución del Gestor

El Gestor podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

En términos del Contrato de Gestión, se actualizaría una conducta de destitución en los siguientes casos:

- (a) un incumplimiento significativo del Contrato de Gestión, por parte del Gestor;
- (b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- (c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida a Fibra Plus Management y/o al Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Contrato de Gestión que sean materiales o que causen una pérdida a Fibra Plus Management;
- (e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
- (f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;
- (g) que el Gestor entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Gestor o éste presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- (h) que cualquier declaración efectuada por el Gestor en cualquier documento relacionado con los servicios que preste y/o el Contrato de Gestión, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo; o
- (i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Gestor o un Ejecutivo.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (a), (c), (d) y (e) anteriores, son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Gestor de Negocios tuvo conocimiento de la sentencia respectiva y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Gestor de Negocios (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Gestor de Negocios tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Gestor de Negocios podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; autoriza e instruye al Fiduciario del Fideicomiso para que en su carácter de socio mayoritario del Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Administrador termine el Contrato de Gestión; en el entendido que la Asamblea de Tenedores, deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

Vigencia

El Contrato de Gestión tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de su fecha de firma, en tanto no haya una Conducta de Destitución en términos de dicho contrato o causa grave justificada, no se podrá terminar. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes mediante notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación.

Si el Contrato de Gestión es terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Gestión en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Gestión, el Gestor tendrá derecho a recibir, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Gestor durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Gestión renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Gestión renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato de Gestión sin responsabilidad alguna por motivos significativos. Se considerará que existen motivos significativos si una de las

Partes ha presentado una solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las partes.

En el caso de que el Fideicomiso de Control pierda la facultad de designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico, el Administrador gozará del derecho de terminar el contrato sin responsabilidad alguna.

Contraprestación

El Gestor de Negocios será compensado por los servicios definidos en el Contrato de Gestión mediante una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado (en el entendido que dicha contraprestación podrá ser utilizada para subcontratación de un tercero administrador que en su caso se decida). Esta comisión servirá para el reembolso de gastos si es que se decide contratar a un tercero administrador. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios mensualmente de manera proporcional a los resultados del mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo contrato de arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en el caso de venta cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el contrato de arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente cuando, caso que así se establezca en el respectivo contrato, deban pagarla los arrendatarios. En el caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En el caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de

incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado. 3.5.5 Estructura de administración.

Gobierno Corporativo

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará integrado por un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros y sus respectivos suplentes. Posteriormente a la Emisión, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

Cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente por cada 10% (diez por ciento) de tenencia, en su caso, en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes designados conforme a lo anterior, deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.

El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes.

En caso de que la tenencia de CBFIs del Fideicomiso de Control se reduzca por cualquier causa para quedar entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99% (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso de Control tendrá derecho a designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; lo anterior, en el entendido que si su tenencia vuelve a aumentar de tal modo que mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, volverá a tener el derecho a que se refiere el párrafo anterior.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

Lo mencionado anteriormente debe sujetarse a la condición de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los Miembros del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formarán parte del Comité Técnico Inicial:

Nombre

Gustavo Felipe Tomé Velázquez

Rodrigo González Zerbi

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme a la sección 9.1.2 del Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre	Puesto
1	Gustavo Felipe Tomé Velazquez	Presidente
2	Gustavo A. Ramírez Berrueta	Vocal
3	Miguel Navarro De la Torre	Vocal
4	Luis Alfonso Cervantes Castillo*	Vocal
5	Jaime Alverde Lozada	Vocal
6	Federico Clariond Domene*	Vocal
7	David Coppel Calvo	Vocal
8	Javier Arroyo Navarro	Vocal
9	Pedro Solís Cámara Jiménez Canet*	Vocal
10	María Paloma Silva de Anzorena	Vocal

*Miembro Independiente.

Para mayor información, ver la sección “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.4.1.6.1 Comité Técnico de este Prospecto.

El Comité Técnico estará auxiliado en el desempeño de sus funciones por los siguientes comités:

- El Comité de Auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Prácticas se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

- El Comité de Nominaciones se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Compensaciones se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Para mayor información, ver las secciones (i) “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.4.1.6.2 Comité de Auditoría”; (ii) “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.4.1.6.3 Comité de Prácticas”; (iii) “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.4.1.6.4 Comité de Nominaciones”; y (iv) “3 El Fideicomiso FIBRA PLUS – 3.4.1.6.5 Comité de Compensaciones” de este Prospecto.

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso

Administrador

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra Plus, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios. En términos del Contrato de Administración y Asesoría se tiene previsto la creación de un fondo de gastos, el equivalente a Ps. \$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración y Asesoría.

Desarrollador

En términos del Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra, más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: Todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías. Esta contraprestación deberá pagarse conforme el avance financiero del proyecto particular.

Gestor de Negocios

Por su parte, el Gestor de Negocios será compensado por los servicios definidos en el Contrato de Gestión mediante una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado (en el entendido que dicha contraprestación podrá ser utilizada para subcontratación de un tercero administrador que en su caso se decida). Dicha comisión servirá para el reembolso de gastos si es que se decide contratar a un tercero administrador. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios mensualmente de manera proporcional a los resultados del mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo contrato de arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en el caso de venta cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el contrato de arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente cuando, caso que así se establezca en el respectivo contrato, deban pagarla los arrendatarios. En el caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En el caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado.

3.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros

Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Ver sección “1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo”, del presente Prospecto.

3.8 Auditores Externos

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábilés de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría; (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta respectivo coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

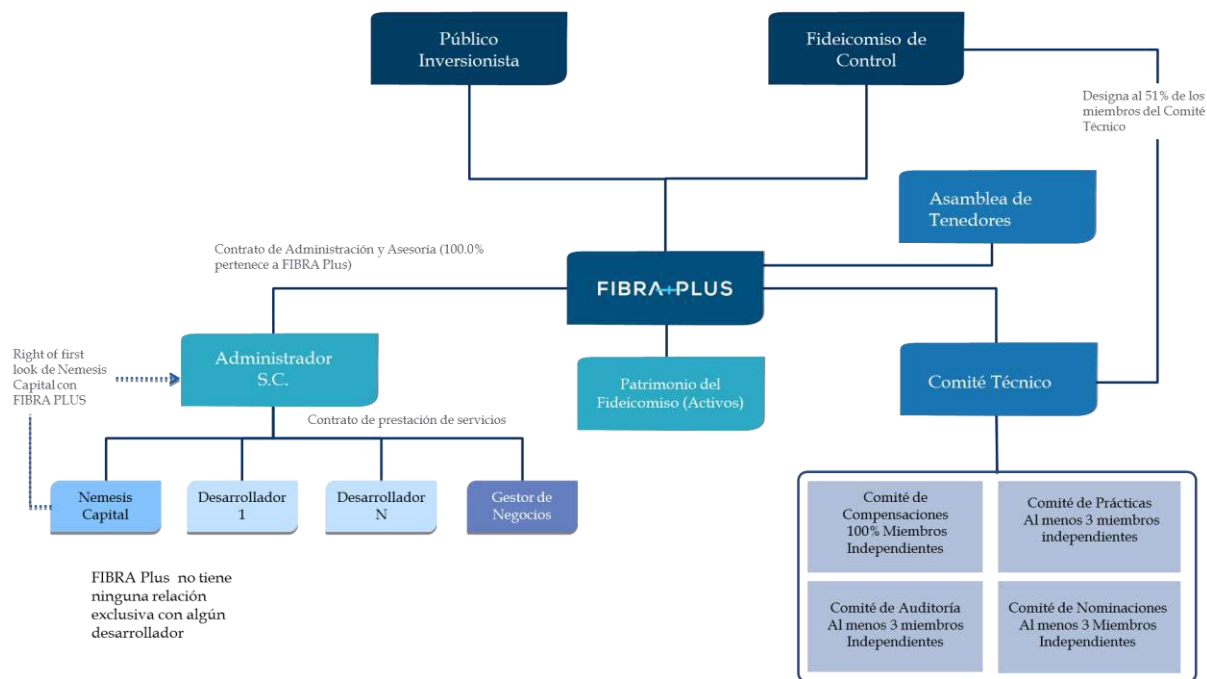
3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

3.10 Mercado de capitales

3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

A continuación se presenta un diagrama con la estructura del Fideicomiso:



Fibra Plus es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad NFD, S.A. de C.V. como fideicomitente y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario.

El principal fin del Fibra Plus es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Para efectos de lo anterior, Fibra Plus emitirá CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10%

(diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Con motivo de la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales constituirán el Fideicomiso de Control y aportarán a su patrimonio, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por dicha aportación.

El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico estará auxiliado en el desempeño de sus funciones por los siguientes comités:

- El Comité de Auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Prácticas se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Nominaciones se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Compensaciones se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho

comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial estará integrado de la siguiente forma:

Nombre
Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Rodrigo González Zerbi

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre	Puesto
1	Gustavo Felipe Tomé Velazquez	Presidente
2	Gustavo A. Ramírez Berrueta	Vocal
3	Miguel Navarro De la Torre	Vocal
4	Luis Alfonso Cervantes Castillo*	Vocal
5	Jaime Alverde Lozada	Vocal
6	Federico Clariond Domene*	Vocal
7	David Coppel Calvo	Vocal
8	Javier Arroyo Navarro	Vocal
9	Pedro Solís Cámara Jiménez Canet*	Vocal
10	María Paloma Silva de Anzorena	Vocal

*Miembro Independiente.

A continuación se presenta la biografía de los principales miembros del Comité Técnico de Fibra Plus:

Gustavo Felipe Tomé Velázquez

Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Managment on Technology*) en MIT Sloan School of Managment, y por un MBA Multinational en Adolfo Ibañez School of Managment, en Miami, Florida además de una educación continua en Instituciones educativas de reconocimiento mundial como Harvard Business School, en la cual, actualmente se encuentra cursando un posgrado de *Real Estate*.

Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de Instituciones financieras.

Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte.

Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando Davinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción como Alucomex.

En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con la empresa Némesis Capital desarrollando las marcas Elite Residence y Capitolio así como la división de Centros Comerciales y Parques Industriales, contando actualmente con más de 3 millones de m² construidos y en proceso de construcción.

Gustavo A. Ramírez Berrueta

Miembro del consejo de administración de empresas de diversos giros además de inversionista en empresas del sector Inmobiliario y financiero. Ha participado en el desarrollo de DaVinci Capital, Némesis Capital y Signature Capital desde su fundación.

El Sr. Ramírez es Contador Público Certificado, se ha desempeñado como profesional independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 28 años. Fue socio fundador de la firma representante en México de Baker Tilly International (antes Summit International), desde 1990, participando en ambos en sus consejos directivos.

Se graduó 1988 del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en Contaduría Pública con honores. Miembro y consejero de diversas instituciones privadas, educativas, empresariales y profesionales.

Miguel Navarro De la Torre

Arquitecto egresado de la Universidad de Gto. con Maestría en Diseño Urbano Arquitectónico por la Universidad de la Salle con 25 años de experiencia en la Dirección y Gerenciamiento de obras, así como en Gestión de creación de Negocios. Socio de Grupo Link, inversionista y desarrollador de centros comerciales y otros proyectos inmobiliarios. Ha participado en el desarrollo, construcción y comercialización en más de 500,000 m² de centros comerciales. Colabora con Fondos privados y extranjeros para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.

Luis Alfonso Cervantes Castillo: Licenciado en derecho con más de 10 años de experiencia profesional. Actualmente es socio del Despacho Cervantes Sainz donde ha representado a clientes tanto nacionales como extranjeros en conflictos transaccionales, concursos mercantiles, fusiones y adquisiciones, reestructuras, financiamientos, operaciones en mercados de capitales, inversión extranjera, así como procedimientos de quiebras e insolvencia. Ha representado emisoras y colocadores en mercados de valores nacionales y extranjeros particularmente en colocaciones de deuda y capital. Es miembro del consejo de administración de Banca Mifel, entre otras instituciones financieras. Previamente trabajó en Gibson Dunn & Crutcher en la Ciudad de Nueva York, en Davies Arnold Cooper en Londres y en Ramírez Ornelas, S.C., donde inició su carrera profesional. Es miembro de la Barra Mexicana de Abogados y de la International Bar Association. Es licenciado en derecho por la Escuela Libre de Derecho y tiene un LLM por la Universidad de Columbia.

Jaime Alverde Lozada: Licenciado en administración de empresas con más de 25 años de experiencia profesional. Actualmente es director de operaciones de Grupo Gigante, teniendo bajo su responsabilidad Gigante Grupo Inmobiliario, The Home Store, Petco y Unidad de Servicios Compartidos. Como director general de Gigante Grupo Inmobiliario es responsable de Miyana, importante desarrollo en Polanco, en la Ciudad de México. Así mismo esta lidereando la renovación de la nueva imagen de The Home Store, así como la promoción y generación de nuevos proyectos de alto valor para la compañía. Es miembro del consejo de administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio (ANTAD), vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), miembro del Patronato del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, así como de otras importantes organizaciones y empresas tales como Hoteles Presidente y A&L. Es licenciado en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA por la Universidad de Tulane.

Federico Clariond Domene: Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional, de los cuales los últimos 9 años han sido como director general de diversas empresas. A partir de 2011 y hasta la fecha es director general de Valores Aldabra, un fondo de capital privado (Private Equity) enfocado en proyectos industriales y de servicios financieros. Así mismo, desde enero de 2015 y hasta la fecha es director general de Buró Inmobiliario Nacional, una inmobiliaria especializada en hoteles, bodegas y plazas comerciales en México y en el sur de los Estados Unidos de América. Previo a esta posición fue director general de Stabilit México de 2007 a 2011. Participa en diversos consejos de administración, entre los que se encuentran el de Empaques Moldeados de América donde funge como presidente del consejo, Banco Bancrea donde es vicepresidente del consejo, Afore InverCap, Grupo Cuprum, Serviacerco Comercial y Parque Fundidora. Previamente fue presidente del consejo de CINTERMEX y de COMCE Noreste. Anteriormente fue gerente comercial de IMSA Acero de 2004 a 2007 y fue gerente comercial de Enerotec México de 2001 a 2004. Entre los años de 1996 a 1998 inició su carrera profesional en Cemex donde participó en diversas áreas a nivel corporativo. Es ingeniero mecánico administrador por el ITESM y tiene un MBA por la Universidad de Stanford.

David Coppel Calvo: El Sr. Coppel se desempeña como Chief Merchandise Officer y director regional de la Ciudad de México y área metropolitana de las Tiendas Coppel. Además de sus funciones dentro de la operación de Grupo Coppel y de ser accionista del mismo, es miembro activo del Comité Ejecutivo de Directores del Grupo. Así mismo es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Coppel, Afore Coppel, Banco BanCoppel, Tiendas Coppel, Tiendas Coppel Argentina y Tiendas Coppel Brazil. Adicionalmente es miembro del Consejo de Administración de Bonobos en Nueva York, Estados Unidos de América y encabeza varios nuevos negocios relacionados con estrategias digitales entre otros. Es ingeniero industrial y en sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Javier Arroyo Navarro: El Sr. Arroyo se desempeña como Sub Director General de Farmacias Guadalajara S.A. de C.V. Se unió a la compañía en diciembre de 2003. El Sr. Arroyo también se desempeña como consejero en el Consejo de Administración de Corporativo Fragua, S.A.B. de C.V., en el consejo de la Cámara de Comercio de Guadalajara y en el Consejo Regional de Banco BBVA Bancomer. De igual forma, es miembro activo del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Laguerre y del David Rockefeller Fellow por México. Tiene una licenciatura en

administración y finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, un certificado de economía financiera por el UBC (University British Columbia) y un MBA en administración de empresas por Moore School of Business.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet: Contador público certificado con 35 años de experiencia profesional. Actualmente es socio director de Solis, Cámara y Cía, firma que el mismo fundó en 1986 y que tiene clientes AAA entre los que destacan GICSA, Fibra Uno, Némesis Capital, Grupo Ral, Grupo Gigante, CI Banco, Meliá Hoteles, Qualitas Compañía de Seguros, CIE y Grupo Danhos entre otros. Es consejero propietario de diversas compañías, entre las que destacan Bardahl de México, Grupo Ambrosía, La Era Natural, Don Apoyo, Grupo Dinero Práctico, Grupo GICSA, Day Asesores e Investa Bank. En el ramo académico fue profesor de tiempo parcial en diversas materias relacionadas con el área fiscal en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1985 hasta 2015. Entre 1995 y 1996 fungió como miembro del Consejo Asesor Fiscal en materia de Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal y entre 2013 y 2014 formó parte del Grupo de Capacitación del Sistema de Administración Tributaria. Es socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México A.C. desde 1985 e integrante de su Comisión Fiscal desde 1996. Así mismo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. y de la International Fiscal Association (IFA), Grupo México. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), así mismo realizó estudios de Licenciatura de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México. Adicional a esto obtuvo un Diplomado en Derecho Tributario por el ITAM.

María Paloma Silva de Anzorena: La Mtra. Silva de Anzorena actualmente es directora general de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en donde es responsable de instrumentar la Política y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno de la República. Previamente trabajó en Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) donde ocupó diversos cargos, siendo el último como Directora General Adjunta de Fomento y Desarrollo de Mercados. Entre las actividades que realizó en Sociedad Hipotecaria Federal están el desarrollo de bonos respaldados por hipotecas (BORHIS), implementación del modelo danés de bursatilización de hipotecas entre otros. Así mismo trabajó en el proyecto de modernización de Registros Públicos de la propiedad y fue responsable de la recepción de los créditos obtenidos con el Banco Mundial, BID, IFC para el financiamiento de la vivienda en México. Anteriormente trabajó en la Comisión Nacional del Sistema para el Ahorro para el retiro donde en primera instancia fue Directora de Administración de Riesgos y más tarde fungió como Directora de Supervisión Bursátil. Previo a esta experiencia fue Socia Fundadora de Grupo Financiero IXE, donde fue responsable de las operaciones cambiarias y de futuros del Grupo, así como Socia Fundadora y Subdirectora de Inversiones de Afore XXI. Inició su carrera profesional en Nacional Financiera. Es Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) donde se tituló con mención honorífica y más tarde obtuvo el grado de Maestra en Dirección Internacional. Ha impartido diversas materias tanto en Licenciatura como en Maestría en el ITAM, donde también ha coordinado el Diplomado de Banca, Crédito y Administración de Riesgos.

El patrimonio de Fibra Plus estará integrado, entre otros, por Activos, mismos que serán administrados por el Administrador en términos del Contrato de Administración y Asesoría. El Administrador es una sociedad civil de la cual la Fibra es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento).

El Administrador celebrará con el Gestor de Negocios el Contrato de Gestión, a través del cual el Gestor de Negocios prestará diversos servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, el Administrador celebrará con el Desarrollador el Contrato de Desarrollo, a través del cual el Desarrollador prestará a los servicios relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fideicomiso.

A continuación se presenta la biografía de los directivos del Administrador y del Gestor de Negocios:

Gustavo Felipe Tomé Velázquez - Presidente.

Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Managment on Technology*) en MIT Sloan School of Managment, y por un MBA Multinacional en Adolfo Ibañez School of Managment, en Miami, Florida además de una educación continua en Instituciones educativas de reconocimiento mundial como Harvard Business School, en la cual, actualmente se encuentra cursando un posgrado de *Real Estate*.

Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de Instituciones financieras.

Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte.

Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando Davinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción como Alucomex.

En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con la empresa Némesis Capital desarrollando las marcas Elite Residence y Capitolio así como la división de Centros Comerciales y Parques Industriales, contando actualmente con más de 3 millones de m² construidos y en proceso de construcción.

Rodrigo González Zerbi - Director General.

Rodrigo González cuenta con una maestría en Dirección de Empresas para Ejecutivos con Experiencia en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), estudió Ingeniería Civil con subsistema en Planeación (Universidad Iberoamericana). Cuenta con 10 años en el sector de construcción e inmobiliaria en empresas como Consorcio Ara, y Némesis Capital, entre otras.

Tiene amplia experiencia realizando las siguientes actividades: Obtención de recursos financieros a través de sociedades, inversionistas y bancarias (créditos puente y de largo plazo, así como líneas de crédito empresarial). En la definición de estrategias de inversión inmobiliaria. Elaboración de estrategias de participación y asociación con inversionistas y socios. Evaluación de proyectos de inversión inmobiliarios. Negociación y relación institucional con bancos, inversionistas y socios. Expansión para el área comercial y residencial de las distintas compañías en las que ha trabajado. Negociación de contratos de arrendamiento con anclas y sub-anclas. Supervisión del área de contabilidad y tesorería. Implementación de controles y ERP, así como de las políticas y procedimientos.

Carlos Gómez Espinosa - Director de Administración y Finanzas.

Cuenta con más de 23 años de experiencia en Fondos de Capital Privado (Private Equity), Empresas del Mercado Inmobiliario, Empresas Globales y Banca de Inversión. Dentro de las empresas donde ha laborado están Grupo Proyecta, que es un Desarrollador Inmobiliario localizado en la Ciudad de Puebla donde fue responsable de los Departamentos de Administración y Finanzas. Así mismo fue Contralor de Vertex Real Estate así como de Walton Street Capital en México. Previo a su experiencia en Fondos de Capital Privado (Private Equity), laboro en empresas globales tales como EMC y GE Capital. Previo a estas dos empresas, colaboró durante 4 años y medio en el Departamento de Financiamiento de Proyectos de Energía de Protego Asesores Financieros. Inició su carrera dentro del departamento de Promoción Corporativa de GBM Casa De Bolsa. Cuenta con sólida experiencia en la creación y liderazgo de los departamentos de Finanzas, Contabilidad, Impuestos, Planeación Estratégica, Cobranzas, Reporteo y Tesorería. Así mismo cuenta con amplia experiencia en la estructuración y negociación de créditos estructurados con diversas instituciones financieras. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA con concentración en Finanzas y Contabilidad Corporativa por la Universidad de Rochester en Nueva York.

Nidia Portugal - Gerencia Legal

Licenciatura en Derecho en la Universidad Marista con una Especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad Anáhuac México del Norte. Estudió también una Maestría en Derecho Corporativo en la Universidad Anáhuac México del Norte .

Ha tenido una amplia experiencia trabajando en Némesis Capital, HSBC, TUTELLE de México y Crédito Inmobiliaria realizando la elaboración y celebración de contratos de crédito, reestructuras financieras y demás relacionados con el otorgamiento de créditos puente e individual; revisión de permisos, autorizaciones y documentos para la originación de los mismos; dictaminación legal de negocio; planeación y aplicación de medidas de operación y salida de cartera. Administración de fideicomisos de garantía; control y administración de garantía; verificando los riesgos reputacionales, legales y operativos desde un punto de vista técnico-legal para beneficio de la institución; ejecución de procedimiento extrajudicial de ejecución. También tiene amplia experiencia en auditoría legal corporativa, contratos relacionados con la construcción y comercialización en el sector inmobiliario. Elaboración de productos y esquemas legales jurídicos y fiduciarios específicos, coordinación en la relación de negocio entre promotores fiduciarios y

administradores designados por SHF, ejecución extrajudicial de garantías, aspectos regulatorios ante CONDUSEF y CNBV, entre otras actividades.

Elena García Ramos Reyes – Relaciones con Inversionistas

Elena García Ramos es Ingeniera Industrial para la Dirección por el Instituto de Estudios Superiores de Tamaulipas (Red Anáhuac) y cuenta con una Maestría en Alta Dirección por la Universidad Anáhuac del Norte. Desde el 2012 se incorpora a Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V. como analista financiera y posteriormente pasa a Relación con Inversionistas, cargo donde estuvo hasta enero del 2016. Previamente trabajó en empresas de consultoría, aseguradoras, entre otras.

3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

En virtud de que se trata de una Oferta Pública inicial de CBFIs, esta sección no es aplicable.

3.10.3 Formador de mercado

Esta sección no aplica ya que no existirá formador de mercado.

3.11 Capitalización

La siguiente tabla presenta (i) la capitalización de la Fibra al 30 de septiembre de 2016, y (ii) la capitalización sobre una base proforma ajustada tomando en consideración la Oferta Base, el destino de los recursos de la Oferta Base y las Transacciones de Formación.

Esta tabla debe leerse en conjunto con las secciones (i) “2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos”, (ii) “5. Información Financiera del Fideicomiso”, (iii) “5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación”, así como la información contenida en los Estados de Propósito Especial y las notas correspondientes.

	30 de septiembre de 2016	
	Actual	Proforma (Ajustado)
	(Cifras en Pesos)	
Deuda Total.....	0	0
Aportación Inicial.....	1000	1000
Total CBFIs Tenedores.....	0	2,695,215,598
Total Capitalización.....	1,000	2,695,216,598

La información proforma antes descrita asume que 105,000,000 (ciento cinco millones) de CBFIs fueron vendidos en la Oferta Base a un precio de Ps. \$15.00 (quince Pesos 00/100 M.N.) por CBFIs y que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida ni que los CBFIs Adicionales fueron emitidos.

4. EL ADMINISTRADOR

4.1 Historia y desarrollo del Administrador

En virtud de que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta como tal con una historia y desarrollo particular, sin embargo, para información acerca de la historia y desarrollo de Fibra Plus, ver la sección “3.1 Historia y Desarrollo de Fibra Plus”, del presente Prospecto.

4.2 Descripción del Negocio

Fibra Plus desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios en México. La Fibra está diseñada para generar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo y la apreciación de sus Activos.

Para alcanzar los objetivos, la Fibra se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, hasta la operación, arrendamiento, estabilización de los mismos y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por diversos Activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico, esperamos completar estos desarrollos e iniciar operaciones en el menor lapso posible de tiempo, teniendo planeadas las primeras aperturas para el segundo semestre del 2017. Tenemos contemplado usar los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso para desarrollar los proyectos, terminarlos, operarlos, estabilizarlos, y con esto capturar la plusvalía de los Activos Iniciales.

4.2.1 Principales Características de Fibra Plus

Las principales características de Fibra Plus son:

- a. enfocada preponderantemente al desarrollo de inmuebles para su futuro arrendamiento, obteniendo así la mayor plusvalía a partir de la compra del terreno y hasta su futura ocupación;
- b. verticalmente integrada a lo largo de la cadena de valor;
- c. diseñada para operar la Cartera y llevar a cabo las inversiones a través del Administrador. Consideramos que dicho formato de administración “internalizado” se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores;
- d. cuenta con un gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas en la industria;

- e. cuenta con una Cartera Inicial de 9 proyectos, en los segmentos comercial y de oficinas; y
- f. se apoya en una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Némesis Capital, lo cual ofrece acceso a oportunidades y capacidad de ejecución probadas.

4.2.2 Propuesta de Valor.

Fibra Plus basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

- a. verticalmente integrado dentro de la cadena de valor;
- b. enfocado a oportunidades para la generación de altos rendimientos;
- c. red de relaciones de negocios en las instancias de originación, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento;
- d. estructura de capital enfocada a la optimización de recursos y tiempos para la alta generación de valor;
- e. diversificación en tipos de activos y regiones; y
- f. capacidad y experiencia para reconvertir Activos para maximizar su valor.

4.2.3 Visión, Misión y Estrategia

4.2.3.1 La Visión de Negocio.

- Una Fibra que se convierta en uno de los mejores vehículos de acceso directo, oportuno y flexible a inversiones en el desarrollo inmobiliario, comercial, de oficinas y usos mixtos preponderantemente, para los inversionistas.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala de valor económico de sus Activos y de eficiencia operativa y rentabilidad que permita a sus Tenedores beneficiarse tanto de las plusvalías y retornos en efectivo como de contar con una inversión sólida que les permita contar con un activo con valor sobresaliente.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.

4.2.3.2 La Misión de Negocio.

Ser una Fibra líder en el mercado inmobiliario mexicano que genere valor para sus Tenedores a partir de las mejores prácticas de operación inmobiliaria aplicadas en la selección de proyectos para desarrollo, en la reconfiguración de proyectos y en la adquisición de inmuebles con alto potencial de generación de ingresos. Con esto generar valor para nuestros Tenedores mediante

estrategias bien definidas de inversión en Activos con alto potencial de desarrollo y lograr una relación de confianza con los Tenedores.

Al momento de la Oferta Pública inicial las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir los Activos Iniciales que integran la Cartera Inicial simultáneamente a la Oferta Pública inicial a fin de estar en condiciones de iniciar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Fortalecer nuestra lista de potenciales desarrollos a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer nuestra red de relaciones con desarrolladores, corredores inmobiliarios, instituciones financieras, arrendatarios de marcas con presencia nacional y local, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.
- Construir una relación de confianza con nuestros Tenedores mediante la total transparencia de nuestras actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de la Fibra y el Administrador.
- Lograr el cumplimiento de las metas de desarrollo, operación y estabilización así como generación de nuevos proyectos para lograr un crecimiento acelerado y consistente que permita lograr resultados importantes para los Tenedores.

4.2.3.3 Estrategia de Posicionamiento de Fibra Plus

Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Fideicomitente y pueden no corresponder a los del lector de este Prospecto o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y el inversionista debe ser advertido de ello.

Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan, en términos generales, por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.

- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a adicionar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

Si bien es cierto, el balance de estos primeros años es positivo, las Fibras enfrentan ciertos desafíos a los que Fibra Plus ha puesto mucha atención y que vemos como una oportunidad de diferenciación.

El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.

En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.

Esperamos que la demanda de oficinas y centros comerciales en México aumente, como consecuencia de la estabilidad macroeconómica y un creciente segmento de servicios.

Eje Estratégico 1. Énfasis en el Desarrollo y Operación de Inmuebles en segmentos de rápido crecimiento y necesidades insatisfechas.

Los Activos en nuestra Cartera Inicial están proyectados para responder a las necesidades de nuestros Arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros Inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros Inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que, como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestra Cartera conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo. Nuestra Cartera Inicial cuenta con proyectos diversificados que tienen como objetivo en distintos mercados.

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los Inmuebles. Nuestro objetivo es democratizar el ingreso referente al desarrollo por medio de propiedades nuevas, en algunos casos centros comerciales únicos en la localidad y en otros tanto oficinas como centros comerciales de calidad premier, que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores. Mientras continuemos con el desarrollo de propiedades, continuemos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuemos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestra Cartera nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestra Cartera y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del

proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.



Eje Estratégico 2. Enfocados en el segmento de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos.

Nuestra Cartera Inicial consiste de centros comerciales y oficinas en algunos casos icónicas de calidad premier ubicadas en zonas que consideramos destacadas y estratégicas de grandes ciudades de México, y en otros casos en centros comerciales creados para ser el centro de reunión de la comunidad. Todos los desarrollos están planeados para ser construidos con altos estándares de calidad y tener arrendatarios institucionales con un alto volumen de visitantes. Pretendemos desarrollar Inmuebles con características de diseños arquitectónicos atemporales y funcionales. Para lograrlo, dependeremos de experiencia de nuestro equipo directivo de administración así como de nuestra relación con nuestro Desarrollador y con asesores especialistas para permitirnos invertir en proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial, así como también supervisar la comercialización y operación de los Inmuebles una vez que estén terminados.

Eje Estratégico 3. Aprovechar el posicionamiento que tenemos en la Ciudad de México.

Nuestros desarrollos están planeados para ser construidos en áreas y ciudades con un alto crecimiento demográfico y económico de alta plusvalía que necesitan una incipiente infraestructura para satisfacer nuevas necesidades de consumo. Pretendemos que la mayoría de los Inmuebles icónicos de la Cartera estarán ubicados en zonas urbanas de calidad premier con acceso a todos los servicios. Pretendemos que los proyectos de la Ciudad de México representen un cambio de concepto comercial para la zona donde están ubicados.

Eje Estratégico 4. Apoyarnos y crecer la amplia red de relaciones de negocios de nuestro equipo de dirección.

Planeamos enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos buscando oportunidades de nuevos desarrollos y un crecimiento mutuo. Nuestros Arrendatarios incluyen compañías domesticas reconocidas, y van desde

minoristas destacados hasta empresas líderes en cada uno de sus sectores. Creemos que arrendatarios reconocidos nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables y que cuentan con mayor calidad crediticia, lo que aporta flexibilidad financiera a la Fibra. Pretendemos mantener la relación cercana con los Arrendatarios como una de nuestras prioridades más grande.

Las líneas de comunicación con nuestros Arrendatarios nos permiten responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros Arrendatarios también nos permitirá obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscaremos medir los deseos de nuestros Arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque de relaciones con los Arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los Arrendatarios actuales, sino también atraer nuevos arrendatarios y reemplazar Arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente.

Eje Estratégico 5. Maximizar nuestras economías de escala a través de nuestro Administrador interno.

Fibra Plus es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de la sociedad civil constituida como Administrador. Los órganos de gobierno de Fibra Plus autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Administrador. Los órganos de gobierno de Fibra Plus autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Administrador, además de involucrarse directamente en la operación, obteniendo de ellos la percepción exacta de las cosas y la capacidad de buscar ahorros y eficiencias significativas. Una administración internalizada se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

Algunas Fibras tienen complejas estructuras de remuneración tanto a sus operadores como a sus asesores y administradores. Esto podría haber conducido a situaciones donde los incentivos del administrador y del inversionista estén mal alineados. En la industria a nivel internacional cuando esto ocurre se dice que la Fibra es manejada externamente.

Eje Estratégico 6. Experiencia en desarrollo y consecución de negocios inmobiliarios.

Fibra Plus formará una cadena de valor, completa, desde la prospección y selección de la tierra hasta la posible venta u operación del Activo. Generando así lo que estimamos y creemos que sean los mayores retornos del mercado, capturando la plusvalía en cada hito, compra, construcción, comercialización, operación, financiamiento, y posible venta del Activo.

El éxito de Fibra Plus dependerá de su capacidad de perpetuar su modelo de negocio, esto implica tener la capacidad de encontrar oportunidades de desarrollo con calidad equiparable a la de la cartera inicial. Para ello se requiere del conocimiento a fondo de la situación del mercado de bienes raíces en el país. Los miembros del grupo de dirección y su relación con Némesis Capital serán un elemento clave para encontrar y atraer estas oportunidades. A lo largo de su historia tanto nuestro

grupo de Dirección como Némesis Capital se ha caracterizado por lograr un alto crecimiento a través de la adquisición de propiedades y proyectos a otros desarrolladores. Esto ha generado una gran experiencia para captar oportunidades. Algunos ejemplos son la adquisición de proyectos de GICSA, SARE e ICA. Creemos que esta experiencia jugará un papel importante en la estrategia de Fibra Plus.

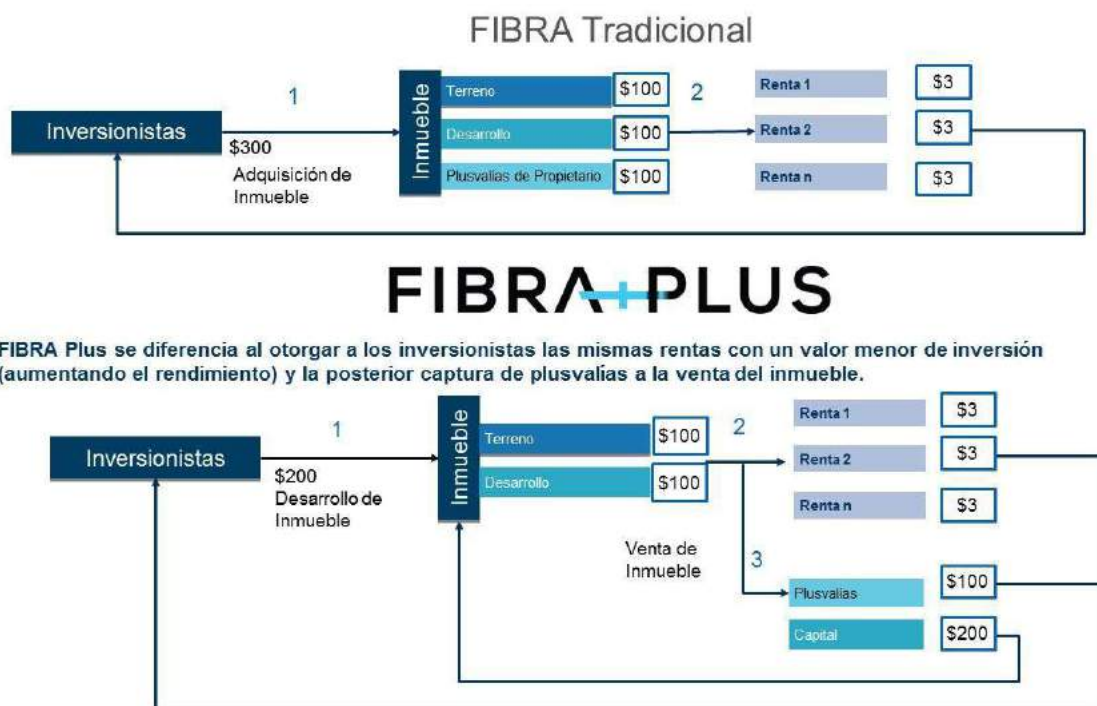
La estrategia de la compañía se genera en el grupo de dirección, el fundador relevante y némesis quienes proponen al comité técnico, el cual tiene la participación de inversionistas y consejeros independientes. Los Directivos del Administrador cuentan con alta experiencia en Desarrollo y Operación de Inmuebles. Son Expertos en la evaluación de activos objeto de compra. Cuentan con una amplia red de Relaciones en el sector inmobiliario para búsqueda de oportunidades.

Fibra Plus tiene contemplado ser un vehículo de acceso para los inversionistas al desarrollo, pues antes esto solo estaba disponible para los grandes capitales.

4.2.4 Modelo de Negocio.

El elemento central de nuestro modelo de negocios es la integración vertical de la cadena de generación de valor, desde la identificación de la oportunidad hasta la estabilización y eventual captura de plusvalía de nuestros Activos.

A continuación se incluye un diagrama que describe de manera general nuestro modelo de negocio:



4.2.4.1 Modelo de Inversiones.

Oportunidades de Mercado

Fibra Plus estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de desarrollo de Inmuebles en México que espera aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo. Desde una perspectiva macroeconómica, México continuará gozando de estabilidad, lo que ofrecerá a la Fibra diversas alternativas de financiamiento para su crecimiento.

Adicionalmente, el mercado inmobiliario en México no se encuentra del todo explotado. La Fibra estima que dicha situación aunada a las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país presentan oportunidades para desarrollar nuevos Inmuebles y para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas en proyectos existentes.

Adicionalmente, la Fibra estima que en virtud de su régimen como una Fibra en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una Fibra, otorgará a Fibra Plus flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una Fibra es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

La Fibra estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias así como las amplias relaciones que el equipo del Administrador ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de la Fibra e incrementar valor para los Tenedores.

Selectivas Inversiones en Activos

La Fibra ha creado un proceso continuo de búsqueda de desarrollos, analizando e identificando oportunidades.

Para la adquisición de los mejores activos se genera un estudio acerca de cada territorio y las reservas urbanas en donde la propiedad está localizada. El Administrador realiza un estudio de mercado para decidir si adquiere el predio. Se hace un análisis profundo de la valuación del activo sobre las áreas urbanas específicas para determinar el precio. La negociación y la toma de decisiones se lleva a cabo tomando en cuenta las dinámicas de mercado particulares y un análisis de los retornos posibles. Se considera en la negociación de la adquisición la estructura financiera de la misma, así como los potenciales medios de obtención de deuda para el desarrollo o la consolidación financiera del activo. Se genera un plan de comercialización potencial para cada activo en específico, así como sus potenciales clientes. Respecto a la naturaleza de la adquisición se deciden las potenciales anclas. Cada adquisición se realiza previendo mantener las políticas de inversión establecidas por el Comité Técnico y lograr a su vez altos retornos a los Tenedores. Se toma en cuenta que la Cartera esté bien diversificado, además de considerar los riesgos de mercado, macroeconómicos y riesgos intrínsecos del proyecto.

En la Cartera Inicial de Fibra Plus existen Activos específicamente seleccionados en zonas urbanas con alto potencial de crecimiento, en algunas de ellas sin competidores relevantes para el Activo. También se ha buscado poder adaptar el posicionamiento del Activo de acuerdo a las necesidades particulares del contexto de cada región.

Todas estas características hacen al proceso más eficiente y flexible para captar todas las oportunidades actuales del mercado y al mismo tiempo tener el control necesario de las decisiones de inversión.

4.2.4.2 Modelo de Comercialización.

Fibra Plus tiene una estrategia de comercialización que busca potenciar las oportunidades captadas por el Administrador.

Fibra Plus cuenta con un plan de comercialización que considera como meta alcanzar la estabilización de los Inmuebles en el menor lapso de tiempo posible, para de esta manera distribuir las plusvalías a los Tenedores.

Nuestro modelo de comercialización descansa en las siguientes herramientas fundamentales:

En cada Inmueble se sigue un proceso meticuloso de comercialización el cual inicia con la presentación del proyecto a clientes selectos que por su importancia comercial, tamaño, imagen de marca o presencia nos ayudarán a conformar la base de inquilinos del proyecto. Para el proceso de marketing se cuenta con distintos medios como lo son publicidad impresa, online, espectaculares y señalización en el sitio, además de organización de eventos y actividades por medio de agentes de relaciones públicas. Cada cliente puede tener acceso a la información del proyecto y pedir informes por medios electrónicos, una llamada telefónica o llegando al punto de venta localizado en la ubicación del Inmueble. Con esta información se busca que el cliente concrete una cita, en este momento se vuelve un prospecto real de arrendamiento. En la cita se le plantea al cliente una oferta de arrendamiento en donde se le explica el proyecto se le explica el precio total por metro cuadrado de una unidad específica del desarrollo. Posteriormente en visitas posteriores se entra en una fase de negociación en la que se define la forma de pago y se recaba toda la documentación necesaria para concretar la comercialización del espacio. Una vez realizado este proceso el director general autoriza al área de legal para la elaboración del contrato de arrendamiento y el pago del cliente del depósito en garantía.

4.2.4.3 Modelo de Ejecución: Integración Vertical

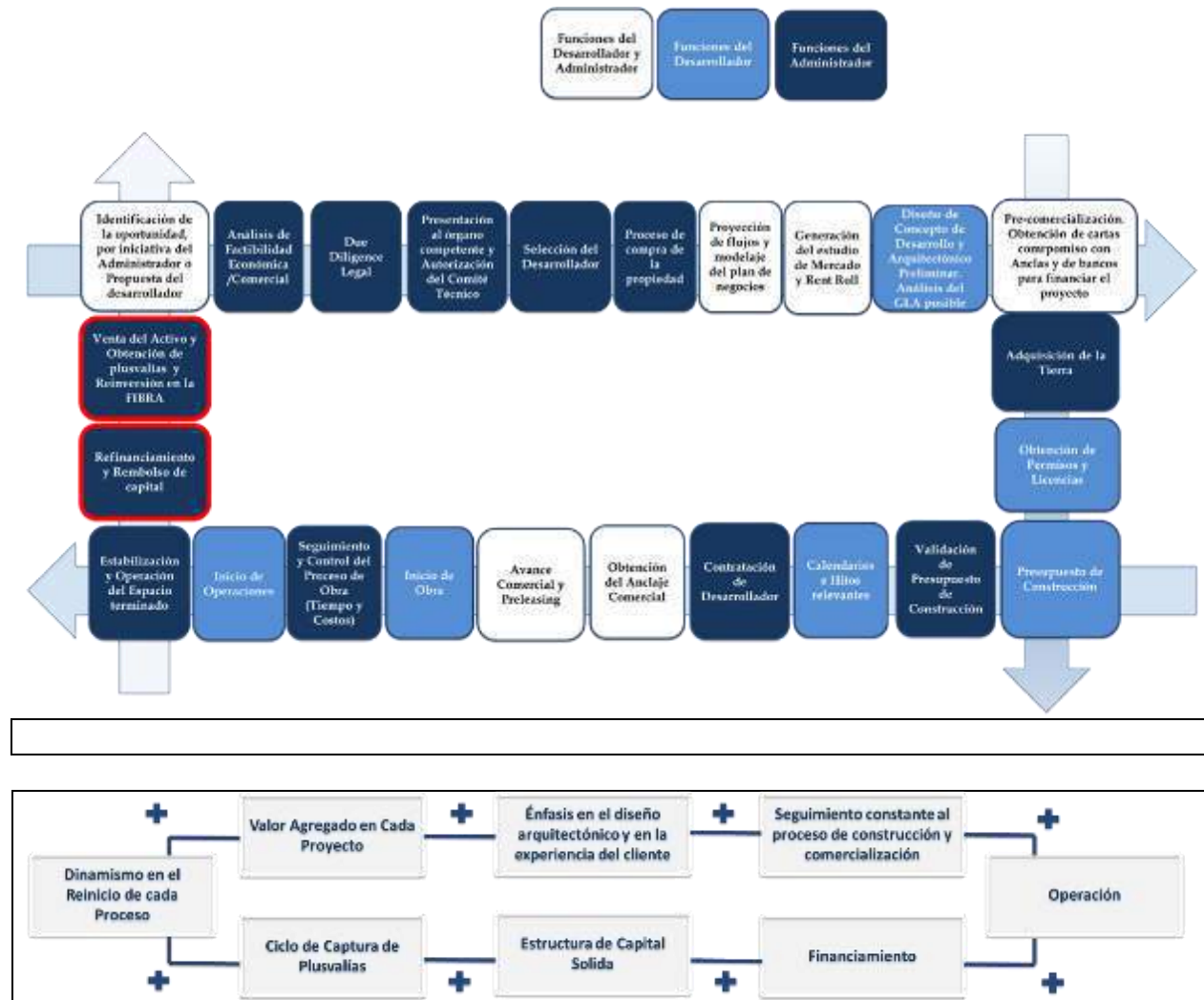
Concepto de Integración Vertical en Fibra Plus

Fibra Plus cuenta con una amplia red de “brokers” en adición a los equipos internos de nuestro Desarrollador y de los demás desarrolladores. A través de estos llegan numerosas oportunidades para su prospección y evaluación.

4.2.4.4. Secuencia y Control de los Procesos Críticos de Nuestro Modelo de Negocios.

En el diagrama anterior se explica cómo Fibra Plus formará una cadena de valor, completa, desde la prospección y selección de la tierra hasta la posible venta u operación del Activo. Generando así lo que estimamos sean los mayores retornos del mercado, capturando la plusvalía en cada hito, compra, construcción, comercialización, operación, financiamiento, y posible venta del Activo.

Figura. Secuencia y Control de los Procesos Críticos



- I. **Identificación de la oportunidad.** Las oportunidades de inversión en nuevos desarrollos que capte la Fibra serán identificadas tanto por iniciativa del Administrador como por la evaluación de las propuestas de los desarrolladores. Los directivos del Administrador tienen amplia experiencia en la generación de valor y captación de proyectos que otorgan altos rendimientos con una baja volatilidad.

- II. **Evaluación de la Factibilidad.** Se evaluará la factibilidad de cada nuevo proyecto tanto en el aspecto económico como comercial. Se realizarán factibilidades gubernamentales y de servicios. Se analizará la factibilidad del giro comercial del arrendamiento según la ubicación y el mercado particular. También se hará un análisis de la estructura jurídica necesaria y de permisos y licencias necesarias para poder concluir la construcción e iniciar la operación.
- III. **Diseño de Concepto de Desarrollo.** El Desarrollador presentará un concepto de desarrollo óptimo en términos arquitectónicos basado en el mercado, de acuerdo a indicadores financieros que nos den la pauta para una viabilidad de negocio. Este concepto deberá optimizar el área rentable y estar acorde tanto a las necesidades de cada mercado en particular como a las necesidades técnicas necesarias para la implementación del mismo. Este concepto deberá ser innovador y presentar ventajas competitivas en la región.
- IV. **Evaluación del Concepto.** Está dentro de las habilidades del Administrador la evaluación del concepto presentado por el Desarrollador, esta evaluación será presentada a los órganos de gobierno correspondientes de la Fibra para su aprobación.
- V. **Generación del estudio de Mercado y Rent Roll.** Se contratará a especialistas en la elaboración de estudios de mercado que nos permitan conocer entre otras cosas, áreas de renta, absorción, precios y tamaño/participación del mercado. Basado en lo anterior se generará un “Rent Roll” el cual permita conocer la base de los ingresos de cierto proyecto.
- VI. **Pre-Comercialización.** En la fase de pre-comercialización son obtenidas cartas compromiso de las principales anclas institucionales. En esta fase se define tanto la viabilidad comercial del proyecto así como el giro más rentable del mismo por metro cuadrado dependiendo de la ubicación particular del desarrollo.
- VII. **Toma de decisión de ir adelante.** Una vez que se hayan realizado todas las fases anteriores de análisis tales como evaluación de factibilidad comercial, legal y financiera del proyecto, evaluación de concepto de desarrollo, generación de estudio de mercado, rent roll, y pre-comercialización; se le presentará este análisis al órgano competente de la Fibra. El Comité Técnico decidirá si la oportunidad propuesta cuenta con las características de rentabilidad y viabilidad suficientes para seguir adelante con el proceso de compra del terreno y gestión de permisos.
- VIII. **Compra del Terreno y Gestión de Permisos.** Con base en la proyección de flujos y el modelo de negocios se plantea un precio por metro cuadrado en la negociación de la adquisición de la tierra. En la negociación se posee el análisis previo que permite tomar una decisión que maximice la inversión. El encargado de la gestión del uso de suelo y los permisos es la desarrolladora con supervisión del Administrador. La decisión de adquisición de la propiedad, aprobada previamente por el Comité Técnico, busca en todo momento captar el valor intrínseco y de forma oportuna para la Fibra.

- IX. Anteproyecto y proyecto.** Ya sea a través de la subcontratación de un despacho de arquitectura o que el desarrollador traiga al Administrador un proyecto, se trabajará en conjunto para la optimización de las áreas de cierto terreno a evaluar para obtener el mayor rendimiento del proyecto, basados en los conocimientos del mercado, así como los estudios pertinentes que los validen.
- X. Presupuesto.** A través del Desarrollador se obtendrá un presupuesto el cual deberá ser aprobado por el Administrador, el cual deberá ser viable en términos financieros y tipo de construcción. Este presupuesto podrá ser validado por algún especialista.
- XI. Obtención del Anclaje Comercial.** Se refiere al interés por parte de aquellos arrendatarios mayores, con prestigio nacional, AAA, que ocupan espacios importantes dentro de un proyecto, los cuales generan flujo dentro del proyecto e interés para arrendatarios de menor escala.
- XII. Desarrollador.** El Desarrollador será el encargado de obtener los permisos, licencias, de gestionar la comercialización, elaborar el presupuesto y calendario de obra, en su caso obtener el financiamiento, entre otras, siempre bajo los estándares de mercado y supervisado por el Administrador de Fibra Plus.
- XIII. Avance Comercial** Esta es una labor constante del Desarrollador, mientras que el Administrador podrá subcontratar en cualquier momento a especialistas de la comercialización de cada tipo de inmueble. Se da desde el período de anteproyecto y constantemente durante la operación, dado que puede haber vencimientos y desocupaciones.
- XIV. Inicio de Obra.** Se refiere a una vez teniendo los permisos y licencias necesarias, el anclaje principal, la estructura de capital y el capital suficiente que requiere el proyecto, además de un desarrollador contratado, a la fecha en que inicia el proyecto su construcción.
- XV. Terminación de Obra.** Se refiere a la fecha en que termina el proceso de construcción y comienza la operación del Inmueble. En la etapa previa el Administrador supervisa al Desarrollador en el avance de construcción. En el caso que no se concluya en tiempo y forma la construcción del Inmueble el contrato correspondiente estipula penas convencionales para los diferentes subcontratistas.
- XVI. Estabilización y Operación del Inmueble.** Para lograr la pronta estabilización de los desarrollos se cuenta con una estrategia comercial definida. En base al Contrato de Gestión, nuestro Gestor de Negocios llevará a cabo los servicios para la gestión y operación de los Activos. Con este servicio de operación y gestión se busca la adecuada atención de nuestros Arrendatarios, la oportuna y completa cobranza de las Rentas, la ejecución de las políticas de comercialización, el mantenimiento de las propiedades y el cumplimiento de los reglamentos y normas locales. Se dejará en manos del Gestor de Negocios la complejidad del manejo cotidiano de nuestra Cartera, la cual esperamos crezca considerablemente en tamaño y diversidad. Creemos que la estabilización y

operación de los Activos es una parte vital del proceso para lograr capturar las plusvalías lo antes posible para los Tenedores.

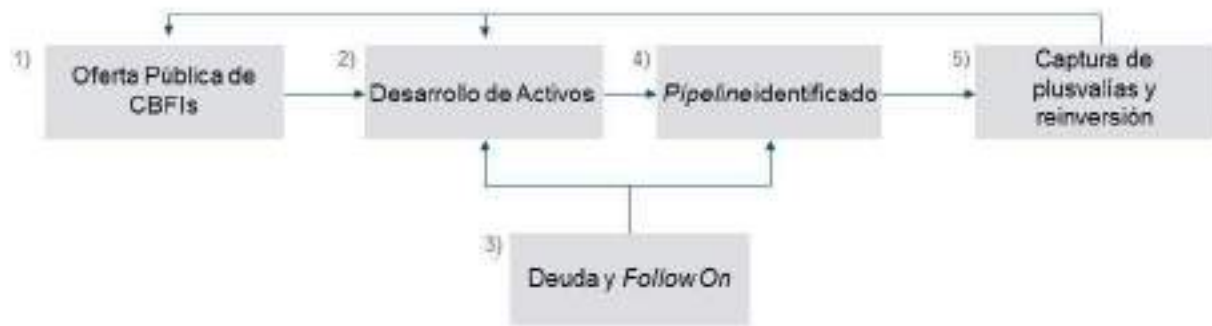
XVII. Captura de Plusvalía. Una vez que el proyecto tenga flujos estabilizados se podrá evaluar la opción de una posible venta del Activo siempre y cuando existan las condiciones de mercado necesarias. Esta venta se realizará con la visión de mejorar los rendimientos para los Tenedores. Una vez capturadas estas plusvalías, se reinvertirá el capital en nuevas oportunidades de la Fibra para volver a empezar el ciclo del modelo de negocio.

XVIII. Reinversión en la Fibra. Se refiere a la reinversión del capital después de repartir las plusvalías a los Tenedores. Creemos que una característica atractiva de Fibra Plus es la reinversión del capital en nuevas oportunidades en lugar de la liquidación de este capital al término del modelo de negocio.

4.2.4.5. Estrategia de Crecimiento.

A continuación se presenta un esquema de la estrategia de crecimiento de Fibra Plus.

1	Oferta Pública de CBFIs	Captura de recursos provenientes de la Oferta Pública de CBFIs. Estructura de capital inicial libre de deuda, lo que otorga la máxima flexibilidad y capacidad para financiar el crecimiento bajo términos favorables.
2	Desarrollo de Activos	Se planea desarrollar los Activos Iniciales con los recursos provenientes de la Oferta Pública de CBFIs.
3	Emisión de Deuda y Follow-On	Se tiene contemplado realizar emisiones de deuda con el fin de apalancar las operaciones de FIBRA Plus y poder desarrollar el pipeline de proyectos identificado. Así mismo se tienen contemplados Follow On de capital para apuntalar la estructura financiera de FIBRA Plus. Se usará financiamiento con deuda de manera conservadora para tener acceso a más proyectos.
4	Pipeline identificado	Actualmente se cuenta con pipeline identificado por más de Ps. \$6,500 millones.
5	Captura de plusvalías y reinversión.	Después de haber desarrollado y estabilizado los Activos, se captura su plusvalía la cual se reparte a inversionistas y el capital se reinvierte para de ésta manera reiniciar el ciclo del modelo de negocio.



Modelo de negocio



Para los ciclos de deuda se consideran dos líneas de crédito para desarrollar nuevos proyectos y crear dos ciclos adicionales. El nivel promedio de apalancamiento contra activos totales es de 35%.

El Cap presentado fue estimado con fines de valuación del modelo de negocio, esto no implica que necesariamente será la tasa utilizada en el futuro para calcular el valor de salida de los inmuebles.

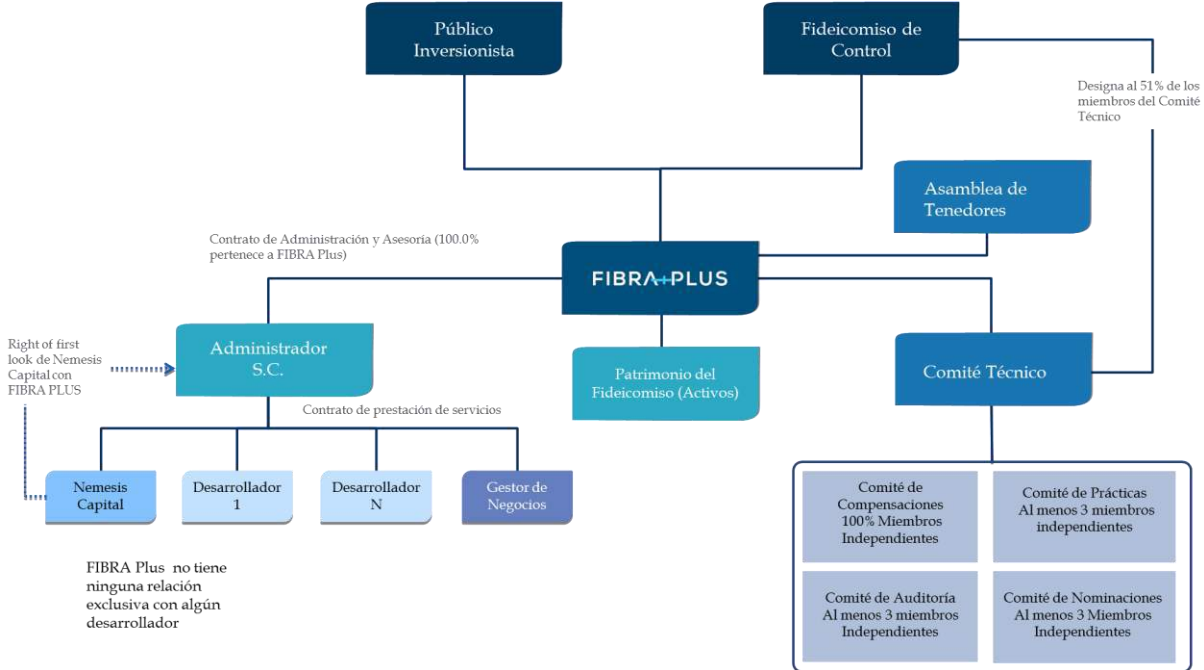
El nivel promedio de apalancamiento presentado (35%), fue estimado solo con fines de valuación del modelo de negocio. Fibra Plus se sujetará a las disposiciones que las autoridades han emitido en materia de apalancamiento. Dicho apalancamiento no representará más del 50% del valor de los activos totales de Fibra Plus.

4.2.5 Cartera.

4.2.5.1 La Cartera Inicial

Activos Cartera Inicial	Municipio/ Delegación, Estado	Año tentativo de Inicio de Operación	ABR proyectado (m ²)	Inversión requerida probable (Hard Cost+Soft Cost), sin IVA.
<i>Cartera Comercial</i>				
1. Espacio Condesa	Col. Hipódromo Condesa, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México.	2019 (+/- 6 meses)	21,105 m ²	Ps. \$881,311,144.40
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	Col. Aviación, Salina Cruz, Oaxaca	2017 (+ 6 meses)	10,079.66 m ²	Ps. \$137,497,761.00
3. Manzanillo	Manzanillo, Colima	2018 (+/- 6 meses)	20,829 m ²	Ps. \$261,091,860.00
4. Centro Comercial Elite Acueducto	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco	2018 (+/- 6 meses)	3,596 m ²	Ps. \$88,848,398.55
5. Centro Comercial Capitolio Satélite	Tlalnepantla, Estado de México	2018 (+/- 6 meses)	13,077 m ²	Ps. \$300,727,954.22
Sub Total Comercial			68,686.00 m²	Ps. \$1,669,477,118.17
<i>Cartera Oficinas</i>				
6. Oficinas Capitolio Satélite	Tlalnepantla, Estado de México	2018 (+/- 6 meses)	12,600 m ²	Ps. \$335,539,530.26
7. Ciudad del Carmen	Ciudad del Carmen Campeche	2017 (+/- 6 meses)	10,592.2 m ²	Ps. \$275,915,610.50
8. Torre Premier Villahermosa	Villahermosa, Tabasco	2017 (+/- 6 meses)	7,189.12 m ²	Ps. \$149,501,233.10
9. Elite Acueducto	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco	2018 (+/- 6 meses)	3,574.8 m ²	Ps. \$115,173,942.00
Subtotal Oficinas			33,956.12 m²	Ps. \$876,130,315.86
Total Cartera			102,642.00 m²	Ps. \$2,545,607,434.03

4.2.6 Estructura de la Fibra.



Fibra Plus está constituido por una serie de contratos que conforman su estructura. Existe un Contrato de Administración y Asesoría con Fibra Plus Management, S.C., nuestro Administrador, un Contrato de Desarrollo con el Desarrollador y un Contrato de Gestión con nuestro Gestor de Negocios. Cada uno de los contratos antes mencionados representan un servicio indispensable para el cumplimiento de la cadena de valor de Fibra Plus y estipulan los mecanismos de acción y los estándares de calidad necesarios para poder obtener las plusvalías para los Tenedores, para mayor información sobre estos contratos dirigirse a la sección “3.5.1 Fibra Plus Management, S.C., 3.5.3 Contrato de Desarrollo y 3.5.4 Contrato de Gestión”, del presente Prospecto.

4.2.7 Mecanismo de Compensaciones.

4.2.7.1 Marco de Referencia

Fibra Plus cuenta con un esquema de compensaciones al Fundador Relevante y a Ejecutivos que permite la alineación de incentivos de la Fibra y del Administrador con los de los Tenedores.



La compensación de los Ejecutivos, así como los términos de su contratación deben ser ratificados por el Comité Técnico quien tomará en cuenta las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Al momento de la Oferta Pública inicial los Ejecutivos han celebrado un contrato laboral con el Administrador. Dichos contratos deberán ser ratificados en su conjunto, en los términos que apruebe el Comité Técnico, previa consulta al Comité de Compensaciones.

La compensación total de los Ejecutivos dependerá, en gran medida, del resultado de cada uno de los proyectos que se desarrollen.

El esquema de compensaciones de la Fibra está alineado con el de los Tenedores y se resume de la siguiente forma:

Los Tenedores recibirán retornos de acuerdo al pago de Distribuciones, de acuerdo con los lineamientos que establezca el Comité Técnico una vez que se hubieran generado y capitalizado las plusvalías esperadas.

Nuestro esquema de compensaciones está pensado para que el Tenedor obtenga un rendimiento objetivo. Una vez obtenido dicho rendimiento el excedente se repartirá de manera incremental con respecto al retorno entre el Tenedor y los Ejecutivos.

Conforme al Plan de Compensación de Largo Plazo, una parte considerable de la remuneración a los Ejecutivos será otorgada en CBFIs para de esta manera alinear los incentivos a largo plazo y comprometerlos a tener altos rendimientos, tomando en cuenta la valuación de cada uno de nuestros desarrollos, incluida la Cartera Inicial.

Creemos que nuestro esquema de compensaciones incentivadas está diseñado de tal forma que se maximizará la inversión de la Oferta Pública obteniendo los resultados óptimos en el corto, mediano y largo plazo. Esperamos que alineando los incentivos se lograrán las metas propuestas en temas de construcción, operación, y captura de nuevas oportunidades.

4.2.7.2. Compensación a los ejecutivos del Administrador

Los Ejecutivos contarán con una compensación conforme a lo siguiente:

- Compensación diferida tomando en cuenta la tasa interna de retorno obtenida en cada proyecto.
- Dependiendo del desempeño de los proyectos en que esté involucrada la Fibra, la compensación será pagadera en CBFIs.

Para mayor información respecto de la compensación de los Ejecutivos del Administrador, ver la sección “3.5.1.4 Esquema de compensaciones” del presente Prospecto.

4.2.7.3. Compensación al Fundador Relevante de la Fibra

A partir del 6º (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas (i) un número equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% (cuatro por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), en dichas fechas, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso.

A la fecha del presente Prospecto, el Comité Técnico Inicial ha acordado la emisión de los CBFIs a que se refiere el párrafo anterior, siendo el Administrador quien tendrá la obligación de determinar el número de CBFIs que deberán ser emitidos por el Fiduciario, previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría.

4.2.8. Política de Endeudamiento de la Fibra

Fibra Plus iniciará sus operaciones sin deuda y buscará operar con niveles de deuda que cumplan con holgura lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

Fibra Plus acudirá al mercado de capitales por recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Conforme al Fideicomiso, la Fibra puede incurrir en deuda. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico podrá fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

La Fibra procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

4.2.9 Política de capitalización de la Fibra.

Es intención de la Fibra acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención de la Fibra procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

4.2.10 Política para cumplir con la Legislación Aplicable.

El Fideicomiso al ser una entidad con valores listados en la BMV, deberá cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras.

4.3 *Administrador*

El Fideicomitente es una sociedad de reciente creación por lo que no cuenta con información específica respecto a su administración por lo que consideramos esta sección no es aplicable. Para ver información respecto a la administración de Fibra Plus así como sus Directivos, ver sección “3.5 *Administrador*” del presente Prospecto.

5. Información Financiera del Fideicomiso

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso.

Las tablas incluidas en la presente sección 5, presentan información financiera seleccionada proforma condensada no auditada respecto de los Activos Iniciales.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección “5 Información Financiera del Fideicomiso – 5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre la situación financiera pro forma del Emisor” de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma condensada no auditada al 30 de septiembre de 2016 (el “Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado”). Dicho Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado deriva del estado de posición financiera del Fideicomiso y se presentan como si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo el 30 de septiembre de 2016. La situación financiera reflejada en el Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado podría variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iii) los valores de compraventa finales de los Activos Iniciales. El Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado no pretende representar la condición financiera que hubiera ocurrido si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o proyectar la condición financiera a partir de una fecha o periodo futuro.

5.2 Informe de créditos relevantes.

La aportación de los Activos Iniciales podría realizarse libre de cualquier gravamen, entendiéndose por esto que no tendrán ninguna deuda, o bien con alguna deuda que sería liquidada con recursos de la Oferta, en cuyo caso, el número de CBFIs que serían entregados a los aportantes de los Activos Iniciales, sería ajustado en el monto equivalente.

5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Usted debe leer la siguiente discusión junto con la sección “Información Financiera Seleccionada”, el Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado al 30 de septiembre de 2016 que aparece en el presente Prospecto. En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta y las Transacciones de Formación. Estos efectos se reflejan en la información financiera pro forma que aparecen en el presente Prospecto.

Información General

El Fideicomiso, recientemente creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de Inmuebles en México. Fibra Plus se constituyó el 13 de julio de 2016 y se prevé pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el año fiscal que

terminará el 31 de diciembre de 2016. La Fibra estará administrada internamente por Fibra Plus Management, S.C., quien es el Administrador de la misma.

Lo más pronto posible a partir de que se lleve a cabo la Emisión, la Fibra llevará a cabo las Transacciones de Formación, en virtud de lo cual se consolidará la Cartera Inicial.

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos en desarrollo cuyos Inmuebles se encuentren estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento al ser concluida su construcción.

La Fibra obtiene ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento o a través de la compraventa de Activos. El impacto potencial a sus ingresos incluye la desocupación imprevista de la superficie rentable, superficie rentable que tarda más de lo esperado en volverse a rentar, retrasos en el pago de las rentas por los Arrendatarios, disminución en el valor potencial de venta, entre otros. Los costos de desarrollo u operación imprevistos que no pueden recuperarse de los Arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en los Contratos de Arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, comisiones durante el proceso de venta, también puede afectar a la Fibra. Los resultados operativos futuros de la Fibra dependerán sustancialmente de la capacidad de los Arrendatarios para hacer los pagos requeridos, de la generación de utilidades en posibles operaciones de compraventa y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Con el fin de calificar como una Fibra, debe cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) organizarse como un fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria; (ii) al menos el 70% de sus activos deben estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y en Derechos de Arrendamiento; (iii) los Activos, ya sean desarrollados o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por el Período Mínimo de Inversión; y (iv) anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se debe distribuir al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores.

La Fibra no ha tenido ninguna actividad comercial desde su constitución, distinta a la aportación de Ps. \$1,000.00 (mil Pesos 00/100, M.N.) correspondiente a la aportación inicial y las actividades relacionadas con la Oferta y las Transacciones de Formación. En consecuencia, una discusión de los resultados de las operaciones de la Fibra no tendría sentido, y por ello se establece una discusión respecto a los valores de los Activos Iniciales y las Transacciones de Formación.

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Factores Macroeconómicos

El negocio de la Fibra y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial se encuentran relacionados a las condiciones macroeconómicas en México, así como a condiciones macroeconómicas globales. En caso de una desaceleración económica, particularmente si impacta

las regiones en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos Iniciales o los principales mercados de los Arrendatarios, pudiera afectar la capacidad de la Fibra para renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, arrendar el superficie rentable disponible, mantener o incrementar las Rentas y cobrar las Rentas en tiempo y realizar eventuales compraventas de los Activos. La volatilidad en los mercados financieros pudiera afectar la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación en los tipos de cambios, lo que podría afectar la capacidad de la Fibra para adquirir nuevos Activos o los precios a los cuales pudiera vender sus Activos. Sin embargo, la Fibra cree que la calidad de sus Activos y Arrendatarios, la diversificación de su Cartera en términos de geografía, tamaño de los Activos y Arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

5.3.1 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar las obras relacionadas con la construcción de los Activos Iniciales y otros gastos relacionados, incluyendo: (i) gastos generales y de administración, y (ii) pago de impuestos. Adicionalmente, se requieren de fondos para Distribuciones que se esperan realizar a los Tenedores. La intención de la Fibra es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de la Oferta Pública inicial.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de la Fibra es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital y financiamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de la Fibra para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las Rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestro activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de Fibras, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Activos requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de los Inmuebles relacionados con los Activos requerirán desembolsos de capital significativos. A este respecto, la Fibra debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de Fibra. En caso que nuestro el neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si la Fibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse materialmente afectados.

Propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión que se incluyen en la información financiera pro forma, con la ayuda de un perito independiente, la administración eligió la técnica de valuación a través de flujos futuros descontados, puesto que la considera como la más

apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Asimismo, esta metodología es aceptada bajo las Normas Internacionales de Contabilidad. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la estimación de los costos necesarios para desarrollar los Activos y ponerlos en condición de uso, los gastos necesarios para la estabilización de los mismos, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes, entre otros factores. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Gastos y fondos de reserva

Una vez concluida la fase de desarrollos, se mantendrán para cada Inmueble relacionado con los Activos Iniciales en buen estado y condición y de conformidad con las leyes aplicables y regulaciones y de los contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo, que será creado y administrado por nosotros y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos rutinarios de capital serán administrados por nuestros operadores. Sin embargo, hemos incluido términos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada propiedad que comprende nuestra Cartera Inicial.

Política de Distribución

Conforme a lo previsto en el Oficio SAT, a la Fibra le es aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR comenzando con el primer año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2016. La LISR requiere que una Fibra distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pretenden realizar las Distribuciones a los Tenedores.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de los Activos y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de desarrollo, y en el futuro, de operación de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas, o bien las ganancias en potenciales compra ventas de Activos.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de la Fibra esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. El riesgo de mercado es la exposición a la pérdida resultante de los cambios en las tasas de interés, tipos de cambio y precio de mercancías. Aunque no se tendrán deudas pendientes al finalizar las Transacciones de Formación, el riesgo del mercado primario al cual creemos que podríamos estar expuestos si incurrimos en alguna deuda significativa en el futuro es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés. Es posible que en un futuro participemos en un evento de cobertura en el que podríamos incurrir en deuda.

Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado al 30 de septiembre de 2016 (en Pesos):

Activo	Al 30 de septiembre de 2016 (auditadas)	Ajustes Proforma Notas 2 y 3		Cifras Pro Forma (no auditadas)
		Portafolio inicial	Recursos de la Oferta Pública	
Efectivo	\$ 1,000	\$ -	\$1,458,457,138	\$1,458,458,138
Total del activo circulante	1,000	-	1,458,457,138	1,458,458,138
Propiedades de Inversión-				
Espacio Condesa	-	664,729,279	-	664,729,279
Centro comercial Capitolio Satélite	-	159,446,596	-	159,446,596
Oficinas Capitolio Satélite	-	159,130,653	-	159,130,653
Ciudad del Carmen	-	58,146,017	-	58,146,017
Plaza Metropolitana Salina Cruz	-	51,631,382	-	51,631,382
Torre Premier	-	49,678,168	-	49,678,168
Manzanillo	-	45,977,375	-	45,977,375
Élite Acueducto Colinas de San Javier (componente de oficinas)	-	31,459,598	-	31,459,598
Élite Acueducto Colinas de San Javier (componente comercial)	-	16,559,392	-	16,559,392
	<u>-</u>	<u>1,236,758,460</u>	<u>-</u>	<u>1,236,758,460</u>
Total del activo	<u>\$1,000</u>	<u>\$1,236,758,460</u>	<u>\$1,458,457,138</u>	<u>\$2,695,216,598</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				

Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ -	\$ 39,771,150	\$ (39,771,150)	\$ -
Total del pasivo		39,771,150	(39,771,150)	-
Aportaciones	<u>1,000</u>	<u>1,196,987,310</u>	<u>1,498,228,288</u>	<u>2,695,216,598</u>
Total del patrimonio	<u>1,000</u>	<u>1,196,987,310</u>	<u>1,498,228,288</u>	<u>2,695,216,598</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$1,000</u>	<u>\$1,236,758,460</u>	<u>\$1,458,457,138</u>	<u>\$2,695,216,598</u>

5.4 Control interno.

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, la Fibra ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

5.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de la condición financiera, se basa en el Estado Pro Forma Condensado De Posición Financiera No Auditado.

La preparación de la información financiera pro forma requiere de estimaciones y presunciones que afectan los montos reportados de activos, pasivos y patrimonio, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de la preparación de dicha información financiera. Dichas estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica de los Activos relacionados así como en diversos factores que la Fibra considera razonables bajo las circunstancias.

La Fibra continuará utilizando su experiencia y otros factores pertinentes para las estimaciones y presunciones según se relacione con la futura contabilidad de la Fibra. Los resultados actuales pueden diferir de las estimaciones incluidas en la información financiera proforma. Las políticas contables clave de los Activos Iniciales se incluyen más adelante. También se ha incluido lo que se espera sean las políticas contables clave de la Fibra a partir de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, las cuales se reflejan en la información financiera proforma.

Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos.

La información financiera proforma incluida en este Prospecto presenta la información financiera tal y como si la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación tuvieran lugar el 30 de septiembre de 2016 con respecto al Estado Pro Forma Condensado De Posición Financiera No Auditado al 30 de septiembre de 2016.

El criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Activo o cartera de Activos es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios:

- a. El número de terrenos y construcciones adquiridas.
- b. La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el Activo, administración de los gastos de capital significativos asociados con los Activos, administración de las construcciones realizadas en los Activos, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes Arrendatarios relacionados con los mismos, y la obtención de nuevos Arrendatarios).
- c. Si el vendedor asigna su propio equipo de administración para desarrollar y posteriormente administrar el Activo y/o para llevar a cabo cualesquier procesos (incluyendo toda la administración relevante como la facturación, cobranza, proporcionar la información de la administración a los propietarios e información del Arrendatario).

La administración ha decidido que la adquisición de los Activos Iniciales son adquisiciones de activos. Las adquisiciones de activos son considerados a su costo de adquisición.

La Fibra contabilizará por los Bienes Inmuebles como propiedades de inversión. Las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), las cuales la Fibra pretende aplicar en su información financiera, proporciona la opción de contabilizar para dichos montos ya sea un valor razonable o un costo histórico. La Fibra pretende contabilizar para las propiedades de inversión con base en un valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

La Fibra también evaluará, cuándo sea aplicable, sus Contratos de Arrendamiento para clasificarlos como operativos o capitalizables.

Políticas Contables Futuras

Por el periodo de constitución de la Fibra al 31 de diciembre de 2016 y en los periodos subsecuentes, la Fibra preparará un estado de posición financiera, estado de utilidades integrales, estado de variaciones en el capital y estado de flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

El valor razonable de las propiedades de inversión será determinado con base en estudios practicados por valuadores independientes utilizando análisis de flujo de efectivo descontado.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

6.1 Información financiera seleccionada.

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera.

6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera.

7. Personas Responsables

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al 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 cuales 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.

EMISOR

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria,
como fiduciario del fideicomiso número F/1110




Luis Octavio Ramírez Cortes
Delegado Fiduciario

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 pueda inducir a error a los inversionistas.

FIDEICOMITENTE


NFD, S.A. de C.V.



Concepción Martínez Cruz Cruz
Representante Legal

ADMINISTRADOR

Fibra Plus Management, S.C.



Rodrigo González Zerbi
Director General y responsable de los Asuntos
Jurídicos



Carlos Gómez Espinosa
Director de Finanzas

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 CBFIs 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.

Su representada ha participado con el Fiduciario Emisor, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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




Fernando Vignon González
Representante Legal

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 CBFIs, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes y derechos fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

REPRESENTANTE COMÚN

CI Banco, S.A. División Fiduciaria,
Institución de Banca Múltiple



Patricia Flores Milchorena
Delegado Fiduciario



Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

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

Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara
Socio

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que (i) el estado de posición financiera auditado del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) al 30 de septiembre de 2016 que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 14 de octubre de 2016 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y (ii) la información financiera proforma del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) al 30 de septiembre de 2016, contenida en el presente Prospecto, fue sujeta a un trabajo de atestiguamiento para reportar sobre la compilación de la información financiera proforma con fecha 14 de octubre de 2016, con base en la Norma Internacional para Atestiguamiento "Trabajos de Atestiguamiento sobre la Compilación de Información Financiera Pro Forma Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría, revisión y atestiguamiento realizados, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados o compilados, señalados en los párrafos anteriores, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realizó, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o compilados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos
Apoderado Legal y Auditor Externo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los CBFIs. 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.

ESTRUCTURADOR

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



Nombre: Fernando Vignón González
Cargo: Apoderado

8. Anexos

8.1 Estados financieros.

8.1.1 Estado de Posición Financiera al 30 de septiembre de 2016 del Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria

8.1.2 Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado al 30 de septiembre de 2016.

8.2 Opinión legal.

8.3 Título que ampara la emisión.

8.4 Contrato de Fideicomiso.

8.5 Convenio modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso

8.6 Oficio SAT.

8.7 Resumen de Avalúos.

8.8 Opinión en materia ambiental