

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

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



FIBRA HD Servicios, S.C.  
ASESOR Y ADMINISTRADOR



Banco Actinver, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del  
Fideicomiso número F/1523.  
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/1523, no amortizables y sin expresión de valor nominal.**

**Monto Total de la Oferta (considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación):**  
**\$1,500,750,000.00 (mil quinientos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.)**

Oferta pública primaria de CBFIs, que lleva a cabo Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs (considerando hasta 41,325,000 (cuarenta y un millones trescientos veinticinco mil) CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación y 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:** \$1,087,500,000.00 (mil ochenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, \$1,305,000,000.00 (mil trescientos cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$1,500,750,000.00 (mil quinientos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

**Fiduciario Emisor:** Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1523.

**Fideicomitente:** El Fideicomiso de Fundadores, es decir, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1871, de fecha 11 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

**Fideicomisarios:** Los Tenedores de los CBFIs.

**Asesor y Administrador:** Fibra HD Servicios, S.C.

**Acto Constitutivo / 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, 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 al Fideicomiso; (iii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; (iv) los recursos derivados de cada Emisión; (v) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (vi) las cantidades derivadas de las Rentas; (vii) 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; (viii) Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas; (ix) Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas; (x) 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; (xi) 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; (xii) Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita y válida; y (xiii) Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los Bienes descritos en los incisos anteriores.

**Características relevantes de los Bienes fideicomitados:** La Cartera Inicial del Fideicomiso está compuesta por 6 Activos que incluye propiedades de uso comercial e industrial, ubicadas en 4 entidades federativas de México. Al 31 de marzo de 2015, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 99.81%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta. Al momento de la Emisión inicial y una vez que se cumplan las condiciones suspensivas bajo los contratos de compraventa y/o cesión de derechos por los que adquirimos los Activos de la Cartera Inicial, adquiriremos los locales relacionados a los mismos que se encuentren arrendados en dicho momento y adquiriremos algunos locales no arrendados conforme los mismos se vayan arrendando en términos favorables para Fibra HD.

**Intermediario Colocador:** Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

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

**Número de CBFIs materia de la Oferta:** 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total 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.

**Clave de Pizarra:** FIBRAHD 15.

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

**Precio de Colocación:** \$10.00 (diez 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 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.

**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 realizarse 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, Distrito Federal.

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

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 8 de junio de 2015.

**Fecha de la Oferta:** 9 de junio de 2015.

**Fecha de Cierre de Libro:** 9 de junio de 2015.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:** 9 de junio de 2015.

**Fecha de Registro en BMV:** 10 de junio de 2015.

**Fecha de Liquidación:** 15 de junio de 2015.

**Recursos Netos Derivados de la Emisión:** Aproximadamente \$1,032,095,381.98 (mil treinta y dos millones noventa y cinco mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, aproximadamente \$1,242,026,381.98 (mil doscientos cuarenta y dos millones veintiséis mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación o aproximadamente \$1,430,964,281.98 (mil cuatrocientos treinta millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta - 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 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) 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 \$1,087,500,000.00 (mil ochenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, de \$1,305,000,000.00 (mil trescientos cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y de \$1,500,750,000.00 (mil quinientos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), asumiendo el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales. 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. Asimismo, el Emisor colocó como parte de la oferta 21,750,000 (veintiún millones setecientos cincuenta mil) CBFIs Adicionales.

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

UNA PARTE IMPORTANTE DE LOS ACTIVOS TIENEN ARRENDAMIENTOS QUE VENCEN DENTRO DE LOS PRÓXIMOS AÑOS, SI LA FIBRA FUERA INCAPAZ DE RENOVAR DICHS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O SI FUERA INCAPAZ DE ARRENDAR LOS INMUEBLES RELACIONADOS CON LOS ACTIVOS CON LOS NIVELES DE RENTA EXISTENTES O POR ENCIMA DE ELLOS, EL INGRESO POR CONCEPTO DE RENTAS PODRÍA VERSE AFECTADO ADVERSAMENTE.

LAS PARTES DEL FIDEICOMISO PERTENECEN AL MISMO GRUPO FINANCIERO. NO OBSTANTE QUE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO PERTENECEN AL MISMO GRUPO FINANCIERO Y QUE HAN ESTABLECIDO MANUALES Y POLÍTICAS DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS PARA EVITAR SITUACIONES EN LAS QUE PUDIERAN REALIZAR ACTOS EN LOS QUE SE PRESENTE UN CONFLICTO DE INTERÉS, NO ES POSIBLE ASEGURAR QUE ELLO NO OCURRA EN EL FUTURO.

EN EL FUTURO, CONFORME AL PLAN DE COMPENSACIÓN DE LOS EJECUTIVOS QUE SE CONTEMPLA EN EL FIDEICOMISO Y EL PRESENTE PROSPECTO, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO DERECHO QUE EN SU CASO SE ESTABLEZCA PARA DICHS EJECUTIVOS, SE PODRÁN EMITIR CBFIS PARA SER ENTREGADOS EXCLUSIVAMENTE A ELLOS, LO CUAL IMPLICARÍA UNA DILUCIÓN PARA LOS TENEDORES.

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 450,225,000 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL) CBFIS, LOS CUALES MANTENDREMOS EN TESORERÍA PARA SER UTILIZADOS CONFORME SE ESTABLECE EN EL FIDEICOMISO EN EL FUTURO. CADA VEZ QUE DICHS 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.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

CO-LÍDERES



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



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

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3265-1.80-2015-001 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 encuentra a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: <http://www.bmv.com.mx>, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: <http://www.cnbv.gob.mx>.

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.

México, D.F., a 10 de junio de 2015.

Autorización de la CNBV para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/5375/2015, de fecha 5 de junio de 2015.

## **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 EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ASESOR Y 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 ASESOR Y 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.

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

## 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;
- 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 Asesor y Administrador para brindar Asesoría y 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, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar 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” de este 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 HD 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 HD, el Asesor y 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

<b>1. Información General</b>	<b>14</b>
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	14
1.2 Resumen Ejecutivo	25
1.3 Factores de Riesgo	61
1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente	100
1.5 Documentos de Carácter Público	100
<b>2. La Oferta</b>	<b>101</b>
2.1 Características de los CBFIs	101
2.2 Destino de los Recursos	108
2.3 Plan de Distribución	110
2.4 Gastos Relacionados con la Oferta	117
2.5 Funciones del Representante Común	118
2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta	121
<b>3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD.</b>	<b>123</b>
3.1 Descripción General de FIBRA HD	123
3.2 Patrimonio de FIBRA HD	124
<b>3.2.1 Activos de la Cartera Inicial</b>	<b>125</b>
3.2.2 Criterios de Elegibilidad de los Bienes Inmuebles.	145
3.2.3 Contratos y Acuerdos	145
3.2.4 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.	146
3.3 Plan de Negocios	146
3.3.1 Entorno del Mercado.	146
3.3.1.1. Entorno Macroeconómico	146
3.3.1.2. Entorno Socio-Demográfico	151
3.3.1.3. Entorno del Sector Comercial	153
3.3.1.5 Entorno del Sector de Servicios de Administración de Negocios	165
3.3.1.6. Entorno del Sector de FIBRAS en México	166
3.3.2 La Visión de Negocio.	167
3.3.3 La Misión de Negocio.	167
3.3.4 Estrategia de Posicionamiento de FIBRA HD.	168
3.3.5 Modelo de Negocio.	170
3.3.5.1 Modelo de Administración.	170
3.3.5.2 Modelo de Inversiones.	171
3.3.5.3 Modelo de Comercialización.	172

3.3.6 Otros aspectos de la gestión de la FIBRA	173
3.3.7 Política de Endeudamiento de la FIBRA.	173
3.3.8 Política de capitalización de la FIBRA.	174
3.3.9 Política para cumplir con la Legislación Aplicable.	175
3.3.10 Política de Distribución.	175
3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA.	177
3.4.1. Fibra HD Servicios, S.C.	177
3.4.1.1. Sobre el Asesor y Administrador Interno.	177
3.4.1.2. Principales cláusulas del Contrato de Asesoría y Administración	181
3.4.2 Presupuesto.	186
3.4.3 Recursos Humanos.	187
3.4.4 Compensación de los Ejecutivos.	189
3.4.5 El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y de Mantenimiento entre el Asesor y Administrador y Colliers	190
3.4.5.1 Objetivos	190
3.4.5.2 Competencia de Colliers para la Gestión Operativa de Inmuebles	191
3.4.5.3 Principales Funcionarios de Colliers que serán responsables de la Gestión Operativa de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.	191
3.4.5.4 Los Servicios Incluidos en el Contrato.	192
3.4.5.5 Contraprestación derivada del Contrato	193
3.4.5.6. De la Vigencia y Causales de Terminación del Contrato	193
3.4.5.7. De la Exclusividad	195
3.5 Avalúo de los Activos de la Cartera Inicial.	195
3.6 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	196
3.7 Deudores Relevantes.	196
3.8 Protección de los intereses de los Tenedores.	196
3.9 Comisiones, costos y gastos de Colliers.	197
3.10 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.	197
<b>4. El Fideicomiso FIBRA HD</b>	<b>198</b>
4.1 Fines.	198
4.2 El Fideicomitente.	198
4.3 El Fiduciario.	198
4.4 Los Tenedores.	202
4.5 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.	202
4.6 Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA	203

4.6.1 Comité Técnico.	203
4.6.2 Comité de Prácticas.	215
4.6.3 Comité de Auditoría.	216
4.6.4 Comité de Nominaciones.	217
4.6.5 Comité de Compensaciones.	218
4.7 Cuentas del Fideicomiso.	219
4.8 Legislación aplicable en materia fiscal.	221
4.9 Auditores Externos.	223
4.10 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.	224
4.11 Principales Cláusulas del Fideicomiso.	224
4.12 Capitalización	247
<b>5. Información Financiera de la Cartera Inicial</b>	<b>248</b>
5.1 Información Financiera Seleccionada.	248
5.2 Créditos Relevantes.	248
5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor	249
5.3.1 Resultados de la Operación.	251
5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	257
5.4 Control Interno.	259
5.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	260
<b>6. Personas Responsables</b>	<b>262</b>
<b>7. Anexos</b>	<b>270</b>
7.1 Estados financieros.	270
7.2 Opinión legal.	270
7.3 Título que ampara la emisión.	270
7.4 Contrato de Fideicomiso.	270
7.5 Oficio SAT.	270
7.6 Resumen Avalúos.	270
7.7 Presentación de Road Show.	270

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

**documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o 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>
<b>ABR</b>	Significa área bruta rentable.
<b>Actinver Casa de Bolsa</b>	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
<b>Activos</b>	Significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Arrendatario</b>	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>Asesor y Administrador</b>	Significa Fibra HD Servicios, 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 al Fideicomiso de los Servicios de Administración, Representación y Planeación, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.
<b>Asesor Contable y Fiscal</b>	Significa, Mancera, S.C. integrante de Ernst & Young Global o cualquier otro despacho designado 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.
<b>Auditor Externo</b>	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 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 Asesor y Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

<b>Autoridades</b>	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.
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento y cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario o se aporten al Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Cartera Inicial</b>	Significa los 6 Activos a ser adquiridos con los recursos de la Emisión, consistente en 3 centros comerciales, un plantel educativo y dos plantas industriales.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV.
<b>CBFIs Adicionales</b>	Significa los CBFIs adicionales a los que se refiere el “Plan de Distribución” del presente Prospecto.
<b>Circular Única de Emisoras</b>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
<b>Circular 1/2005</b>	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 reformada de tiempo en tiempo.

<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Colliers</b>	Significa Colliers Lomelín, S.A. de C.V., en su carácter de prestador de servicios bajo el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.
<b>Colocación</b>	Significa la colocación de CBFIs correspondientes a la presente Emisión entre el público inversionista.
<b>Comité de Auditoría</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.04 del Fideicomiso.
<b>Comité de Compensaciones</b>	Tiene el significado que le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.07 del Fideicomiso.
<b>Comité de Nominaciones</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.06 del Fideicomiso.
<b>Comité de Prácticas</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.05 del Fideicomiso.
<b>Comité Técnico</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.03 del Fideicomiso.
<b>Conducta de Destitución</b>	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha Persona.
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Activos, así como los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Activos.
<b>Contrato de Asesoría y Administración</b>	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado entre el Asesor y Administrador y el Fiduciario, a través del cual se establecerán los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación.

<b>Contrato de Colocación</b>	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.
<b>Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento</b>	Significa el contrato de prestación de servicios celebrado entre FIBRA HD Servicios, S.C. (el Asesor y Administrador) y Colliers, a través del cual Colliers, prestará al Asesor y Administrador los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Criterios de Elegibilidad</b>	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en los Activos con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, previa opinión del Comité de Prácticas.
<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Significa los derechos que adquiera 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 bien inmueble.
<b>Derechos de Suscripción Preferentes</b>	significa, respecto de aquellas emisiones que conforme al acuerdo de la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción que presentan los tenedores de los CBFIs, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generaran un aumento del capital.
<b>Desinversión</b>	Tiene el significado que se indica en el numeral (i) del inciso (1) de la sección 11.03 de la Cláusula Décimo Primera del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	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.



<b>DOF</b>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores 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 el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
<b>Documentos de Emisión</b>	Significa el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos, para futuras Emisiones.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
<b>Ejecutivos</b>	Significa las personas físicas empleados de que ocupen los primeros dos niveles del Asesor y Administrador (director general y directores).
<b>Emisión</b>	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 y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Estados Unidos</b>	Significa los Estados Unidos de América.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.

<b>Fecha de Distribución de Efectivo</b>	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de infraestructura y Bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomisarios</b>	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
<b>Fideicomiso, Emisor, FIBRA HD o la FIBRA</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomiso de Fundadores, como fideicomitente, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1523, de fecha 17 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomiso de Fundadores</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente con el carácter de fiduciario del fideicomiso F/1868, como fideicomitente y fideicomisario, y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1871, de fecha 11 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomitente</b>	Significa el Fideicomiso de Fundadores.
<b>Fiduciario o Emisor</b>	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
<b>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
<b>Indeval</b>	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

<b>Inmuebles</b>	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, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (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.
<b>INPC</b>	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.
<b>Intermediario Colocador</b>	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A., Grupo Financiero Actinver, o quien sea contratado por instrucciones del Comité Técnico de conformidad con el Fideicomiso a efectos de llevar a cabo la colocación de los CBFIs.
<b>Inversiones Permitidas</b>	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
<b>ISR</b>	Significa el impuesto previsto por la LISR.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
<b>LGEEPA</b>	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
<b>LGTOC</b>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

<b>Liquidador</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a), de la sección 25.03, de la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 (veintiséis) de la LMV.
<b>NOI</b>	Significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará cómo ingresos por arrendamiento y otros ingresos, menos gastos de mantenimiento y generales, seguros y predial.
<b>NOI Proforma</b>	Significa el exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma más honorarios de operación y otros gastos proforma.
<b>Oferta u Oferta Pública</b>	Significa lo 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.
<b>Oferta Base</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección 2.3 <i>Plan de Distribución</i> del presente Prospecto de Colocación.
<b>Oficio SAT</b>	Significa el oficio número 900-03-03-2015-26928, de fecha 7 de mayo de 2015, 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 como Anexo.
<b>Opción de Oferta Adicional</b>	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 Sexta del Fideicomiso.

**Periodo Mínimo de Inversión**

Significa el término de 4 (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.

**Precio de Colocación**

Significa \$10.00 (diez 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 Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de

los Bienes 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, según sea el caso.

<b>Reglamento Interior de la BMV</b>	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
<b>REIA</b>	Significa el Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación de Materia Ambiental.
<b>Rentas</b>	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento así como derivados de los Derechos de Arrendamiento.
<b>Representante Común</b>	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
<b>Resultado Fiscal</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<b>SEMARNAT</b>	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
<b>Servicios de Asesoría y Administración Representación y Planeación</b>	Significa los servicios de Asesoría, Administración, representación y planeación que prestará el Asesor y Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Asesoría y Administración.
<b>SHCP</b>	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
<b>Tenedores</b>	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
<b>Título</b>	Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjunta al presente Prospecto como Anexo.
<b>Total de CBFIs Ofertados:</b>	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.

## ***1.2 Resumen Ejecutivo***

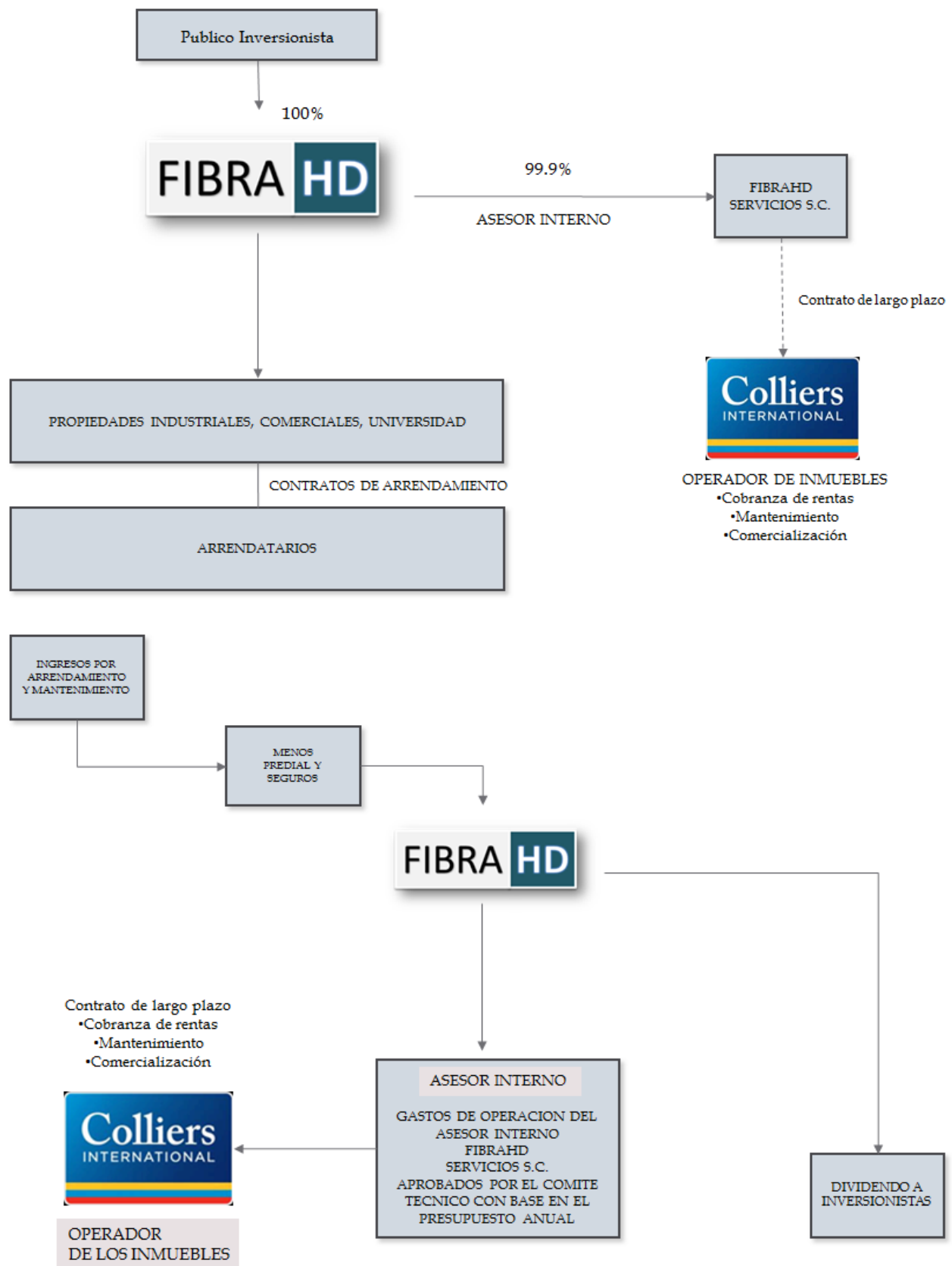
La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver “1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo”) y los Estados de Propósito Especial que se adjuntan a este Prospecto. Las referencias que se hacen en este Prospecto a “FIBRA”, “Fideicomiso”, “FIBRA HD” y “Emisor” se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/1523. 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” de este 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 las Transacciones de Formación descritas en este Prospecto se han celebrado y que 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs se han vendido en la Oferta Base, a un precio de \$10.00 M.N. (diez Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

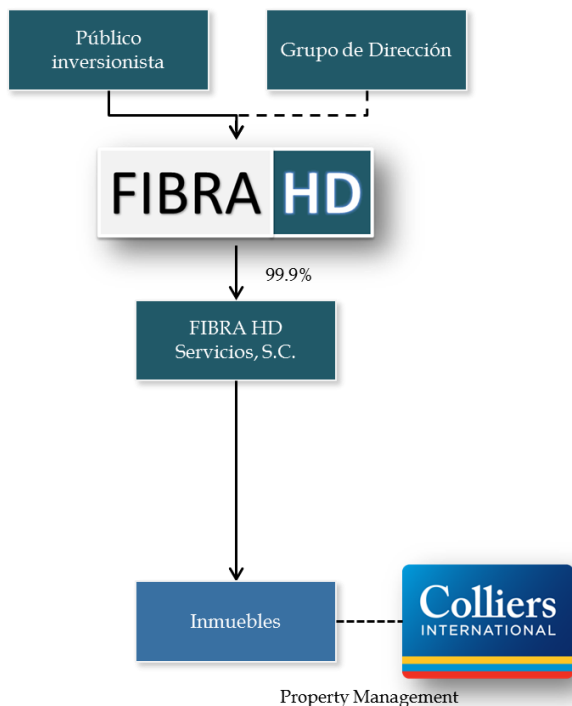
### ***Estructura de la Operación***

A continuación se incluyen diversos diagramas que muestran la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa:

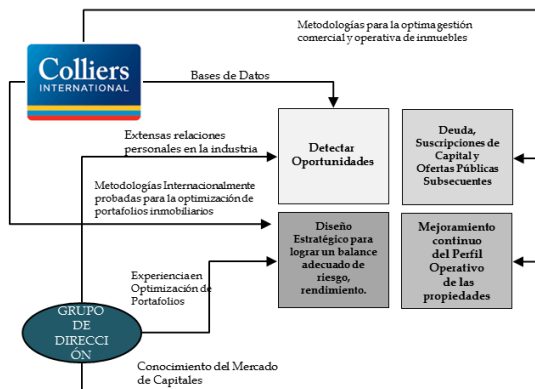




## Estructura Corporativa



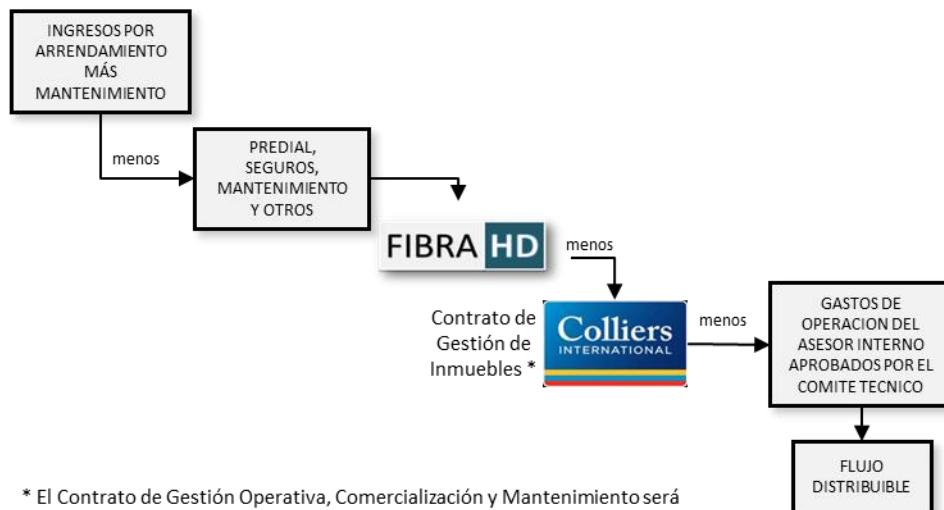
## Inteligencia de Mercado + Capacidad de Operación



## Economías de escala

- El incremento en el tamaño de la FIBRA tiene un impacto positivo en márgenes por la reducción en costos en proporción de los ingresos
- Maximización de rendimientos por apalancamiento de estructura de capital
- La creación de valor permanece en la FIBRA

## Modelo de Operación



\* El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento será celebrado entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Lomelín, S.A. de C.V.

## ***Constitución de la FIBRA***

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se tiene la intención de que a FIBRA HD 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 2015. 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. Así mismo, 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 siempre ligadas a 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 “4 El Fideicomiso FIBRA HD - 4.8. Legislación aplicable en materia tributaria” de este Prospecto.

### ***Las principales características de FIBRA HD son:***

- a. Enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que a juicio de nuestro Comité Técnico sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan tasas de capitalización mayores a las que se observan en las propiedades que forman parte preponderante de los portafolios de las FIBRAS que actualmente cotizan en el Mercado de Capitales.
- b. Diseñada para pagar frecuentemente Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, provenientes del arrendamiento de las propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- c. Diseñada para operar la cartera y llevar a cabo las inversiones a través de una sociedad civil de la cual la FIBRA es socio al 99.9%. 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.

### ***La propuesta de valor de FIBRA HD descansa sobre las siguientes consideraciones:***

- a. Consideramos que el mercado mexicano de bienes raíces, especialmente en el segmento de propiedades comerciales de tamaño medio y pequeño, está visiblemente fragmentado.
- b. Dichas propiedades consideramos que tienden a ofrecer una relación de renta a valor del inmueble más elevada que la que se observa en propiedades de mayor tamaño.

- c. Mediante la adquisición de un número elevado de Inmuebles con estas características es que consideramos que es posible conservar el elevado rendimiento al tiempo que la volatilidad de los ingresos de un paquete cuantioso de pequeñas propiedades disminuye.
- d. En síntesis, FIBRA HD considera que a través de la agregación de numerosas propiedades de tamaño medio y pequeño es posible obtener una relación favorable de rendimiento a riesgo en el sector de bienes raíces de México.

Para más información sobre la Visión y Misión del Negocio de FIBRA HD, ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.3. Plan de Negocios -3.3.2 La Visión del Negocio y 3.3.3 La Misión del Negocio” de este Prospecto.

***FIBRA HD fue diseñada para crecer aceleradamente:***

- a. El universo potencial de propiedades de tamaño pequeño y mediano es sumamente amplio y accesible en ciudades medias y grandes del país.
- b. Consideramos que la experiencia y relaciones de negocio de los Ejecutivos y de los funcionarios del Asesor y Administrador de la FIBRA, así como la de Colliers nos darán acceso a un flujo continuo de oportunidades para seguir adquiriendo Inmuebles con un perfil similar al de nuestra Cartera Inicial.
- c. De ocurrir lo anterior, FIBRA HD acudirá frecuentemente al mercado de capitales para fondear las adquisiciones de Inmuebles.
- d. Consideramos que la estructura operativa de nuestro Asesor y Administrador, así como nuestra política de adquisición de Inmuebles nos permitirá obtener economías de escala en la administración y operación de los Inmuebles en beneficio de nuestros Tenedores.
- e. Para más información sobre nuestro Plan de Negocios ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.3 Plan de Negocios” de este Prospecto.

***FIBRA HD. Cartera Inicial.***

Nuestra Cartera Inicial se integra por un conjunto de 6 (seis) propiedades que adquiriremos con los recursos de la Oferta Pública.

La FIBRA ha celebrado los acuerdos a través de los cuales se establece nuestra obligación de comprar y la obligación del propietario actual de vender o ceder los Activos, según corresponda, que formarán parte de la Cartera Inicial, sujetos a que se lleve a cabo la Oferta Pública y otras condiciones suspensivas en términos de los propios contratos.

Esperamos llevar a cabo la formalización de las adquisiciones de estas propiedades o derechos a más tardar dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a que los recursos derivados de la Emisión sean depositados en nuestras cuentas. En caso que algún vendedor o cedente se negara a vender o ceder, según corresponda, el Activo, una vez satisfechas las condiciones suspensivas consistentes principalmente en que se lleve a cabo la Oferta Pública y se reciban los recursos de la Emisión en las cuentas, sería sujeto de una pena convencional equivalente a un porcentaje que oscila entre el 5% (cinco por ciento) y el 20% (veinte por ciento) del precio pactado, no obstante no

prevedemos que ello suceda. Asimismo, se ha establecido en la mayoría de los contratos mencionados una pena convencional equivalente al 15% (quince por ciento) del precio por incumplimiento de obligaciones para la partes distintas a la negativa de comprar el Bien Inmueble por el comprador o de venderlo por el vendedor o de adquirir los Derechos de Arrendamiento por el cesionario o de cederlo por el cedente.

Características generales de la Cartera Inicial:

- a. Es una cartera diversificada compuesta por 6 Activos que incluye propiedades destinadas al comercio, actividades industriales y educativas.
- b. El ABR total es de 42,062 metros cuadrados.
- c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera Inicial están ubicadas en 4 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y norte del territorio nacional.
- d. El componente comercial de nuestra Cartera Inicial se integra de 3 propiedades, con un total de 25,278 metros cuadrados de ABR; registrando, al 31 de marzo de 2015, un 99.82% de ocupación.
- e. Los Arrendatarios en el componente comercial de nuestra Cartera abarcan un amplio rango de giros destacando, por su relevancia 6 tiendas ancla de marcas nacionales, 4 sub anclas, 8 locales destinados a servicios bancarios, entretenimiento, telefonía y restaurantes de cadena, además de 103 arrendatarios independientes.
- f. El componente industrial de nuestra Cartera Inicial se integra por 2 propiedades con un total de 12,789 metros cuadrados de ABR, registrando al 31 de marzo del 2015 un 100% de ocupación.
- g. El componente de universidades de nuestra Cartera Inicial se integra de una propiedad, con un total de 3,995 metros cuadrados de ABR; registrando, al 31 de marzo del 2015 un 100% de ocupación.



## Segmentos de la Cartera Inicial

Cartera Inicial <sup>(*)</sup>				
		Total	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2			42,062	
Rentados			41,982	
Por rentar			80	
% Ocupación			99.81% <sup>(1)</sup>	
<b>1. Comercial</b>			<b>25,278</b>	
Número de locales rentados		121		
Superficie rentada		120	25,198	
Superficie por ocupar		1	80	
	Anclas	6	11,722.5	Sanborns, Sports World, IHop, Zona Fitness, Smart Fit, La Vid Argentina
	Sub Anclas	4	1,038.6	Toyota, GMC, Cafeto, GNC
	Bancos	3	954.4	Santander, HSBC, Intercam
	Restaurantes de cadena	3	844	Hija de Moctezuma, La Nacional, DeliOcho
	Entretenimiento	1	975	Big Bola
	Telefonía	1	549	Nextel
	Arrendatarios Independientes	103	9,114.6	
<b>2. Industrial</b>				
Propiedades		2	12,789	Ensamblados HYSON, DAHER Inc.
Superficie Rentada			12,789	
Superficie por Ocupar			0	
<b>3. Universidades</b>				
Propiedades		1	3995	Universidad del Valle de México
Superficie Rentada			3,995	
Superficie por Ocupar			0	

<sup>(\*)</sup> Al 31 de marzo de 2015.

<sup>(1)</sup> El porcentaje de ocupación considera el 100% de los locales que integran el Bien Inmueble denominado las Ramblas. Es decir, considera incluso los locales que al momento de la Oferta Pública no se encuentran arrendados y que, por tal circunstancia, no son adquiridos al momento de la Oferta Pública, sino que serán adquiridos conforme se otorguen en arrendamiento y empiecen a generar el pago de la renta respectiva.

El componente comercial de nuestra Cartera Inicial consiste de propiedades cuyo perfil de tamaño, mezcla de inquilinos, ubicación y características físicas es un ejemplo del tipo de portafolio que queremos replicar en el proceso de crecimiento de FIBRA HD. Se trata de centros comerciales en zonas urbanas con alta densidad de actividad económica en zonas metropolitanas en ciudades con más de 250,000 habitantes 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. Asimismo consideramos que el perfil que nos ofrece nuestra Cartera Inicial es replicable.

Resumen de ingresos según el *rent roll* al momento de presentar este Prospecto, con la finalidad de mostrar los ingresos que Fibra HD tendrá por todas las propiedades que se adquirirían como parte de la formación de la Cartera Inicial:

Propiedad	Tipo de Propiedad	Localización	Número de Contratos	Rentas de Diciembre 2014*	Rentas Anualizadas**
Carmen Center	Centro Comercial	Ciudad del Carmen	27	\$3,062,262	\$36,747,139
Shoe Plaza	Centro Comercial	Estado de México	20	\$1,364,561	\$14,682,732
Las Ramblas	Centro Comercial	Guadalajara Jal.	26	\$955,533	\$11,466,401
UVM	Plantel Educativo	Nogales Son.	1	\$491,026	\$5,892,315
Hyson	Planta Industrial	Nogales Son.	1	US \$30,716	US \$368,590
Daher	Planta Industrial	Nogales Son.	1	US \$31,218	US \$362,615
TOTAL			76	\$ 6,788,123	\$ 79,588,193

\*Excluye rentas variables

\*\* Multiplicado por doce meses

Tipo de cambio 14.7696 al 31 de diciembre de 2014

NUEVOS CONTRATOS DESPUÉS DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014		
PROPIEDAD	NUEVOS CONTRATOS	RENTA MENSUAL
Carmen Center	0	\$ -
Shoe Plaza	1	\$ 171,000
Las Ramblas	3	\$ 41,304
UVM	0	\$ -
Hyson	0	\$ -
Daher	0	\$ -
TOTAL	0	\$ 212,304



ESTIMACIÓN INTERNA DE CONTRIBUCIÓN DE LA CARTERA INICIAL	
ESCENARIO	CARTERA INICIAL
INGRESOS	
Rentas <sup>(1)</sup>	\$79,588,193
GASTOS	
Gastos de mantenimiento en exceso a lo cobrado <sup>(1)</sup>	\$3,003,787
Seguros <sup>(2)</sup>	\$440,108
Predial <sup>(3)</sup>	\$579,459
Renta del terreno	\$7,293,627
Total	\$11,316,981
NOI	\$68,271,212
Real Estate Management Solutions (Colliers) <sup>(4)</sup>	\$2,128,423
NOI después de Colliers	\$66,142,789
NOI después de Colliers expresado como % del precio de adquisición	10%
PRECIO DE ADQUISICIÓN <sup>(5)</sup>	\$661,510,570

**\*Las cifras indicadas son estimaciones de FIBRA HD y no cuentan con una revisión independiente por parte del auditor ni de los intermediarios colocadores. No se pretende influir al lector ni dar una guía sobre los rendimientos que pudiera dar la Fibra a sus inversionistas, sino proporcionar elementos para que éste tenga mayor profundidad de información y realice sus propios cálculos.**

<sup>(1)</sup> Los gastos de mantenimiento se presentan netos de los ingresos de mantenimiento que pagan los arrendatarios. El gasto que aparece en la tabla es el excedente.

<sup>(2)</sup> El costo de los seguros está calculado en base a 1 al millar sobre el valor del inmueble, de acuerdo a cotizaciones recibidas. Para las propiedades arrendadas a UVM, HYSON y DAHER, es el arrendatario el que paga el seguro.

<sup>(3)</sup> El predial es calculado en base a los pagos reales que se realizaron por las propiedades durante 2014. En el caso de Lomas Verdes el pago del terreno lo hace el propietario de dicho terreno.

<sup>(4)</sup> El gasto de administración que cobra Colliers está calculado con base en el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.

<sup>(5)</sup> El precio de adquisición de los Activos que integran la Cartera Inicial comprende el monto total (incluyendo comisiones, gastos notariales e ISAI) de los activos adquiridos. En el caso de Guadalajara y Lomas Verde, solamente se están adquiriendo los locales arrendados al momento de la compra con lo que este precio considera solamente dichos locales. Una vez que nuevos locales cuanten con contratos de arrendamiento, la Fibra los irá adquiriendo.

*Segmento 1. Propiedades Comerciales*

**CARMEN CENTER**

	Cantidad	Descripción
Nombre		Carmen Center
Ubicación		Cd. Del Carmen, Campeche
Mercado Objetivo	B+	Uno de los principales Centros Comerciales en Ciudad del Carmen. Zona de rápido crecimiento en el corazón del corredor petrolero del México y la zona comercial de mayor crecimiento en Cd. Del Carmen
Fecha de Construcción	2006	Inmueble de construcción reciente en excelentes condiciones
Anclas de marca nacional	2	Sanborns, Sports World
Locales Independientes	16	Oficinas, Bancos, Servicios, Agencia de autos
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	15,026	Potencial de crecimiento de 1,000 metros cuadrados rentables
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	14,946	80 m2 no rentados al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$31,161,418	
Ingresos en el año de 2014	\$33,237,690	

## LOMAS VERDES

	Cantidad	Descripción
Nombre		Shoe Plaza
Ubicación		Lomas Verdes, Edo de México
Mercado Objetivo	B+ y C+	Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en la Zona Esmeralda del Estado de México, Lomas Verdes, Satélite, muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento interior y exterior.
Fecha de Construcción	2013	
Anclas de marca regional	2	Zona Fitness ,La Vid Argentina
Locales Independientes	45	Restaurantes, Gimnasio, Cafés y 29 locales-oficinas
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	6,547	100% rentada al 31 de marzo de 2015. Potencial de crecimiento de 600 metros cuadrados rentables
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	5,961.80	Al 31 de marzo de 2015, los metros cuadrados adquiridos se encontraban 100% rentados.
Metros cuadrados por adquirir (al 31 de marzo de 2015)	585.70	Se está adquiriendo solo la parte rentada y lo restante se ira adquiriendo conforme se vaya rentando.
Ingresos en el año de 2013	\$5,613,540	
Ingresos en el año de 2014	\$14,018,032	

## LAS RAMBLAS, GUADALAJARA

	Cantidad	Descripción
Nombre		Las Ramblas
Ubicación		Guadalajara, Jalisco
Mercado Objetivo	B+ y B	Parte de un importante desarrollo habitacional en la zona de mayor plusvalía de Guadalajara
Fecha de Construcción	2012	Centro Comercial de reciente construcción
Anclas de marca nacional	2	IHOP, Smart Fit
Locales Independientes	47	Restaurantes, servicios, gimnasio
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	5,380	

Metros cuadrados adquiridos rentados(al 31 de marzo de 2015)	4,289.70	Al 31 de marzo de 2015, los metros cuadrados adquiridos se encontraban 100% rentados.
Metros cuadrados adquiridos rentados (al 31 de marzo de 2015)	1,090.68	Se está adquiriendo solo la parte rentada y lo restante se ira adquiriendo conforme se vaya rentando.
Ingresos en el año de 2013	\$4,648,791	
Ingresos en el año de 2014	\$10,985,129	

### ***Segmento 2. Propiedades Industriales.***

Nuestra Cartera Inicial incluye dos propiedades para uso industrial y de logística. Dichas propiedades se encuentran en la zona fronteriza con los Estados Unidos y cuentan con contratos de arrendamiento a largo plazo denominado en dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos.

Dado el crecimiento reciente y esperado de la actividad industrial en nuestro país así como las oportunidades que derivan de la creciente integración económica con Norteamérica y el resto del mundo, consideramos que será posible añadir en el futuro, propiedades análogas a las que hoy tiene nuestra Cartera Inicial. En ese sentido, al igual que en el caso de los segmentos comercial y de oficinas, consideramos que el perfil de nuestra Cartera Inicial en este segmento es también escalable.

### **INDUSTRIAL NOGALES**

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial en Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Ensamblados HYSO S.A. de C.V.
Metros cuadrados rentables(al 31 de marzo de 2015)	6,733	Nave Industrial destinada a ensamblados de partes para equipo de riego. Ubicada en el Parque Industrial Nuevo Nogales.
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	6,733	100% rentada al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$4,335,109	El contrato esta denominado en dólares estadounidenses.
Ingresos en el año de 2014	\$4,521,355	

### **AEROESPACIAL NOGALES**

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial, Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Daher Aerospace, S.A. de C.V.
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	6,056	Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	6,056	100% rentada al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$4,544,785	El contrato esta denominado en dólares estadounidenses
Ingresos en el del 2014	\$4,737,624	

### **Segmento 3. Universidades.**

Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con el Campus de la Universidad del Valle de México en Nogales. En este en particular, también consideramos que se trata de un importante precedente sobre el tipo de propiedades que trataremos de incorporar en nuestras inversiones futuras. La creciente demanda por servicios educativos a todos los niveles asociados con la transición demográfica de nuestro país nos hace pensar que este segmento mostrará un dinamismo importante en los años por venir.

### **UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO CAMPUS NORESTE**

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Universidad del Valle de México (UVM)
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	3,995	Ubicada en la Zona poblacional de Nogales y colindando con la Zona Comercial y Parque Nuevo Industrial
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	3,995	100% rentada al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$4,554,051	
Ingresos en el año de 2014	\$5,785,548	

Para más información sobre nuestra Cartera ver sección "3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD – 3.3 Patrimonio de FIBRA HD – 3.3.1 Inmuebles Propiedad del FIBRA HD" de este Prospecto.

### ***FIBRA HD. Cartera Adicional Adquirible (Pipeline Tangible).***

Con respecto de las propiedades que integran la Cartera Inicial, hemos celebrado acuerdos a través de los cuales se obliga al propietario actual de dichos Inmuebles a venderlos a FIBRA HD sujetos a la condición suspensiva de que se lleve a cabo la Oferta Pública en los términos del presente Prospecto. Ver Sección “2. La Oferta -2.1 Características de la Oferta” de este Prospecto.

Como parte de la estructura de la Oferta Base hemos considerado la posibilidad de llevar a cabo una oferta adicional en función del interés de los inversionistas reflejado en la eventual sobre-demanda que pudiéramos recibir.

De ejercerse la Opción de Oferta Adicional, consideramos que es en el interés de los Tenedores que los recursos se apliquen diligente y prontamente a efectuar inversiones en Activos que ofrezcan una combinación de calidad, riesgo y rentabilidad similares a las de la Cartera Inicial.

A tal fin hemos integrado una cartera de oportunidades identificadas, también referido como *Pipeline Tangible* o *Cartera Adicional Adquirible* respecto de las cuales:

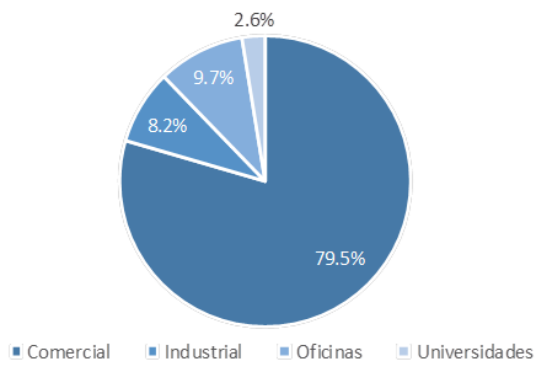
- Hemos firmado algunas cartas de intención “no vinculantes” con los propietarios actuales. Dichas cartas no obligan ni al vendedor ni a FIBRA HD a realizar la transacción, si bien reconocen el propósito de que de existir recursos excedentes en la Oferta, las partes procurarían llegar en breve plazo a contratos definitivos en función de las posibilidades e intereses de ambos.
  - Hemos llevado a cabo el análisis físico y financiero de las propiedades de nuestro Pipeline Tangible a grado tal que las consideramos adecuadas al plan de negocios de FIBRA HD en términos de precio, calidad y mezcla de rentabilidad y riesgo.
  - Hemos llevado a cabo las negociaciones preliminares respecto de los precios y condiciones de las adquisiciones, de tal suerte que de existir la capacidad económica para ejecutarlas, el proceso de cierre ocurra con rapidez.
  - El número y monto de las propiedades excede significativamente al monto de los recursos que se obtendrían de la Oferta Adicional. Nuestro propósito es que, reconociendo que no existen documentos vinculantes entre las partes, podamos elevar la probabilidad de llevar a cabo adquisiciones que permitan invertir con prontitud los recursos excedentes asociados con dicha Oferta Adicional, al tiempo que contaríamos con una capacidad de negociación favorable a los intereses de nuestros Tenedores.
  - La priorización de las adquisiciones que se efectuarían en el caso de existir los aludidos recursos excedentes, así como las autorizaciones correspondientes corresponderían a los órganos colegiados de la FIBRA en los términos descritos en la Sección “4. El Fideicomiso FIBRA HD – 4.6 Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA”.
- a. La Cartera Adicional Adquirible es una cartera diversificada que incluye propiedades destinadas al comercio, oficinas, almacenamiento y logística.
  - b. El rango de *Cap Rate* de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible es similar al de la Cartera Inicial.
  - a. El ABR total es de hasta 128,115 metros cuadrados.

- c. Con base en la información proporcionada por los vendedores y sujeta a eventuales ajustes derivados de dicha información el valor preliminar de la Cartera Adicional Adquirible se encontraría en un valor de al menos \$1,991,000,000.
- d. Las propiedades de nuestra Cartera Adicional Adquirible están ubicadas en 9 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y norte del territorio nacional.
- e. El componente comercial de nuestra Cartera Adicional Adquirible se integra de 9 propiedades, con un total de al menos 113,115 metros cuadrados de ABR.
- f. El componente de oficinas de nuestra Cartera Adicional Adquirible se integra de 1 propiedad, con un total de al menos 15,000 metros cuadrados de ABR.

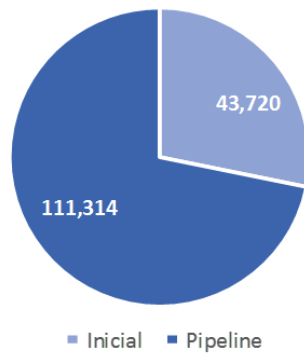
<b>Cartera Adicional Adquirible (Pipeline Tangible) Características</b>	<b>Cifras</b>	<b>Observaciones</b>
Total de Cartas de Intención no Vinculantes	10	Las cartas de intención son no vinculantes para ambas partes.
Máximo potencial de metros cuadrados rentables	128,115	Metros cuadrados declarados por la parte vendedora
Comercial 1	Hasta 10,500 metros cuadrados rentables	Baja California.
Comercial 2	Hasta 8,122 metros cuadrados rentables	Baja California.
Comercial 3	Hasta 1,086 metros cuadrados rentables	Chihuahua.
Comercial 4	Hasta 900 metros cuadrados rentables	Sinaloa.
Comercial 5	Hasta 2,380 metros cuadrados rentables	Baja California Sur.
Comercial 6	Hasta 22,600 metros cuadrados rentables	Estado de México
Comercial 7	Hasta 8,750 metros cuadrados rentables	San Luis Potosí.
Comercial 8	Hasta 38,376 metros cuadrados rentables	Distrito Federal.
Comercial 9	Hasta 20,401 metros cuadrados rentables	Guerrero.
Oficinas 1	Hasta 15,000 metros cuadrados rentables	Distrito Federal.



**Composición del Cartera Total (% de Área Bruta Rentable)**



**Área Bruta Rentable (m<sup>2</sup>)**

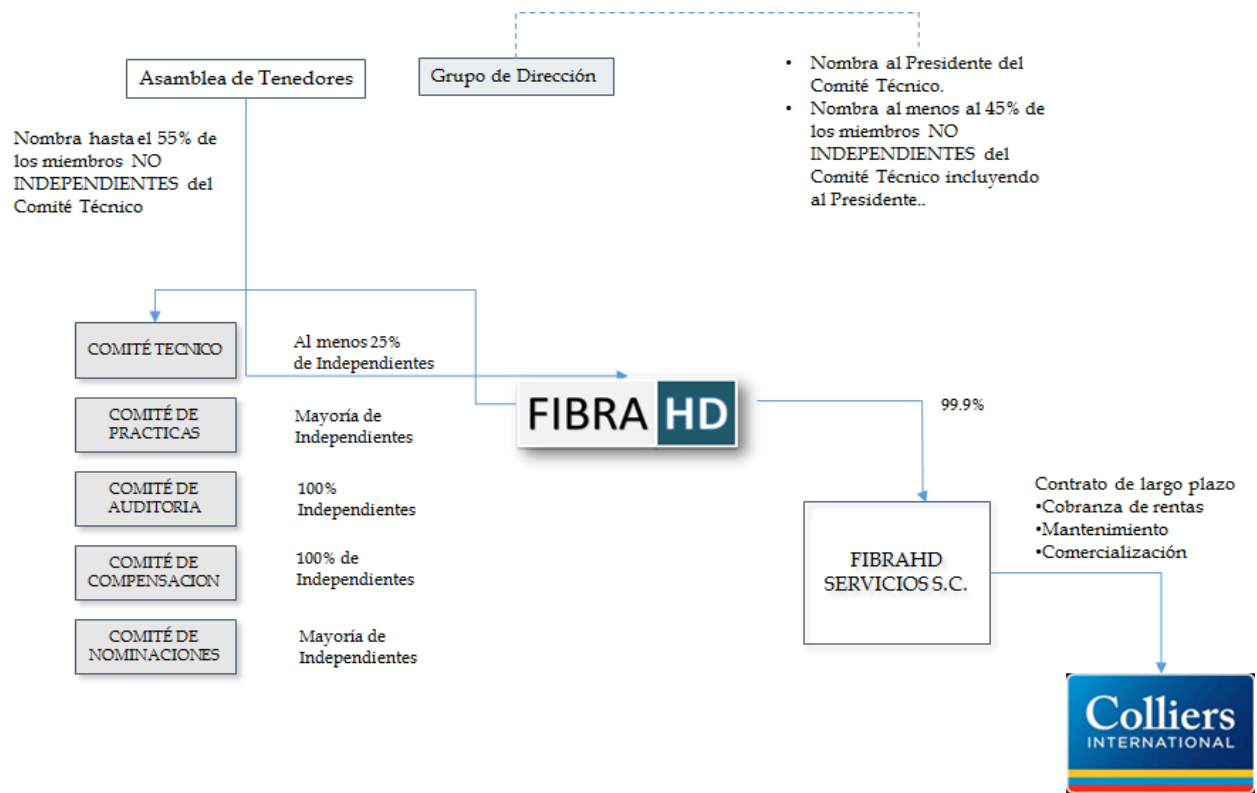




**FIBRA HD tiene una estructura de administración internalizada:**

- La operación de la FIBRA se ha delegado al Asesor y Administrador. La FIBRA es socio al 99.9% de Fibra HD Servicios, S.C. quien será el Asesor y Administrador y actuará como administrador.
- El Asesor y Administrador tendrá los empleados y funcionarios necesarios para llevar a cabo las actividades de gestión de los Activos en lo tocante a la negociación de los Contratos de Arrendamiento, la cobranza de las Rentas, la comercialización así como el mantenimiento y operación de los Inmuebles relacionados con los Activos.
- El Asesor y Administrador estará a cargo de identificar las oportunidades de inversión, ponerlas a consideración del Comité Técnico y, en su caso, gestionar las inversiones y desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso.
- El Asesor y Administrador será responsable de proponer al Comité Técnico las iniciativas de endeudamiento o capitalización que sean necesarias para cumplir con los fines de la FIBRA.

Para mayor información sobre las funciones del Asesor y Administrador, ver la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD - 3.4 El Administrador Asesor y Administrador de la FIBRA” de este Prospecto.



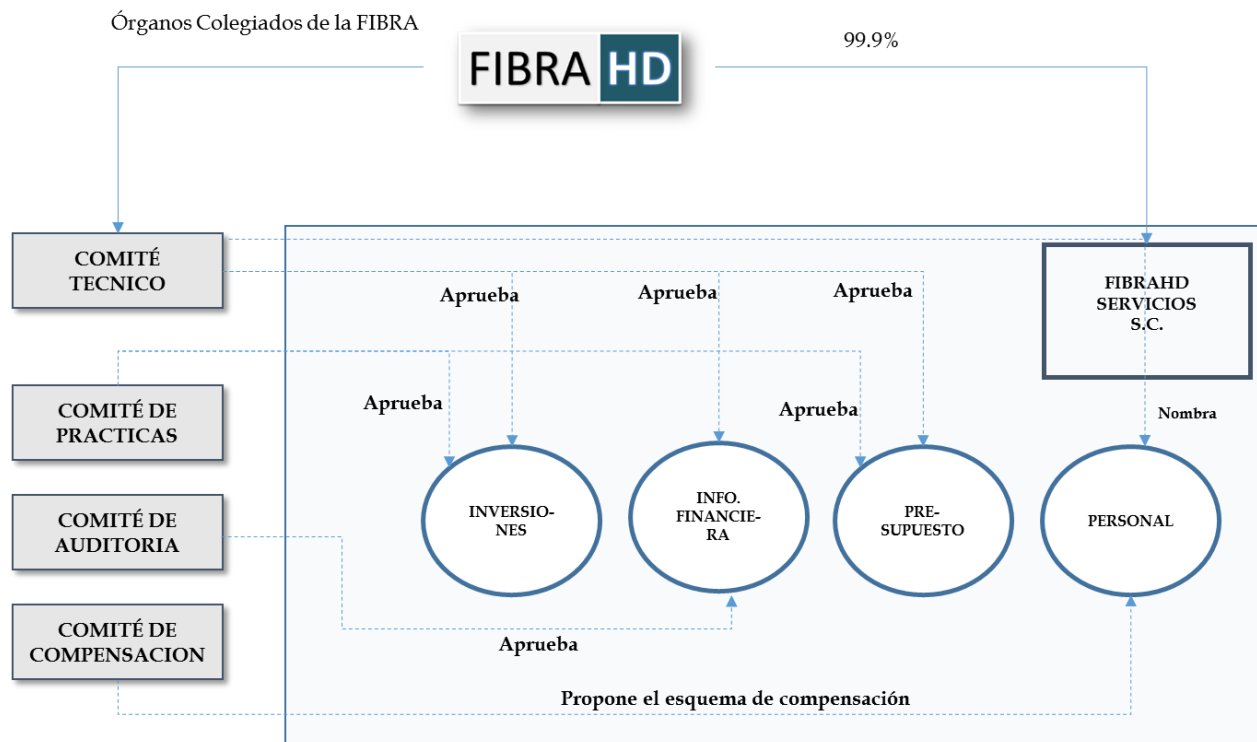
**FIBRA HD tiene pleno control sobre el presupuesto, compensación al personal y políticas de operación del Asesor y Administrador.**

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

- a. Los presupuestos del Asesor y Administrador deberán ser aprobados por el Comité Técnico y por el Comité de Prácticas.
- b. Las inversiones que el Asesor y Administrador efectúe por cuenta de la FIBRA deberán ser aprobadas por el Comité Técnico y el Comité de Prácticas.
- c. El nombramiento de los Ejecutivos del Asesor y Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico.
- d. La compensación de los Ejecutivos del Asesor y Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico, quien habrá de escuchar previamente las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Los miembros que formen parte del Comité Técnico al mismo tiempo que el Asesor y Administrador, no tendrán voto en decisiones en las que presenten conflictos de interés.

Para mayor información sobre el esquema de compensaciones a los Ejecutivos, ver la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD – 3.5 El Asesor y Administrador de la FIBRA- 3.5.3 Recursos Humanos y 3.5.4. Compensación de los Ejecutivos”.



***El Asesor y Administrador tiene un equipo de dirección experimentado y competente:***

Los tres primeros niveles de dirección del Asesor y Administrador y los Miembros Institucionales de Nuestro Comité Técnico tienen combinadamente más de 65 años de experiencia en la operación de propiedades como las que serán materia de inversión de FIBRA HD. Asimismo, con 10 años de experiencia en materia de diseño y fondeo de FIBRAS así como más de 45 años en las áreas de finanzas, tesorería manejo de financiamiento y experiencia en empresas públicas mexicanas.

Para mayor información sobre el perfil biográfico de estos funcionarios, ver la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD– 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA – 3.4.3 Recursos Humanos” de este Prospecto.

***FIBRA HD tiene una estructura de gobierno corporativo que busca aprovechar la experiencia y capacidad de los directivos del Fideicomitente.***

Durante cinco años, los Tenedores ceden el derecho de nombramiento del presidente del Comité Técnico y al menos al 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico al Fideicomiso de Fundadores. Dicho derecho de nombramiento puede renovarse a decisión de la Asamblea de Tenedores.

Para mayor información sobre el derecho de nombramiento otorgado al Fideicomitente, ver la sección “4. El Fideicomiso FIBRA HD – 4.6. Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA”

***FIBRA HD 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 Independientes.
  - Responsable de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.
- c. Comité de Prácticas:
  - Integrado por al menos 3 (tres) Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus Miembros Independientes.
  - 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.
  - 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.
  - 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 “4. El Fideicomiso FIBRA HD – 4.6. Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA”.

*FIBRA HD tiene un esquema de compensación al Fideicomitente y a Ejecutivos que permite la alineación de incentivos de la FIBRA y del Asesor y Administrador con los de los Tenedores.*

#### **Esquema de compensaciones**

**Primero el Inversionista, luego el empleado del Administrador y al final los Fundadores.**

##### **Compensación a los Funcionarios del Administrador Interno: topada y diferida**

- Compensación topada y diferida, tomando en cuenta el tamaño de la FIBRA y el *Dividend Yield*
- Las compensaciones a funcionarios esta topada: nunca pueden rebasar en su conjunto el 9% del *Dividend Yield*

##### **Compensación a los Fundadores de la FIBRA: diferida y transitoria**

- Pagos en CBFi entre el año 5 y año 9
- Compensación definida como una fórmula en función del crecimiento de la FIBRA y del *Dividend Yield* generado en los 4 años precedentes
- Dependiendo del desempeño de la FIBRA dicha compensación anual -diferida y transitoria- se ubicará entre el 0.8% y el 1.2% del valor de la FIBRA

##### **Contrato de Gestión con Colliers REMS: costo medio decreciente**

- Contrato de servicios que incluye la gestión, comercialización y mantenimiento de los inmuebles
- Fórmula en función del NOI (Decreciente en función de la escala de la FIBRA; desde el 3.8% del NOI hasta 3.0% del NOI)

- a. El Fideicomitente recibirá una compensación única en 5 (cinco) exhibiciones según una fórmula relacionada con el desempeño de la FIBRA tal que el pago sea equivalente como máximo por exhibición de entre 0.8% y 1.2% de los CBFIs en circulación computados a la

fecha del quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno aniversario de la Oferta y a ser emitidos y asignados. El porcentaje de CBFÍ que reciban dependerá del desempeño del dividendo repartido por FIBRA HD en comparación con el promedio de la industria en los 4 (cuatro) años precedentes a cada aniversario.

- b. Los Ejecutivos recibirán la compensación que determine el Comité Técnico escuchando las recomendaciones del Comité de Compensaciones. A la fecha de la Oferta los Ejecutivos han celebrado un contrato laboral con el Asesor y 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 días siguientes a la Oferta. En cualquier caso, el Comité Técnico ha establecido en dicho contrato límites al monto total de compensación devengada y pagadera en cada ejercicio de tal suerte que la compensación anual a Ejecutivos en ningún caso supere el 9% del total de la suma del Resultado Fiscal Neto más los cargos por depreciación de la FIBRA del ejercicio correspondiente.

Para más información sobre el esquema de compensación a los Ejecutivos, ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA – 3.4.4. Compensación de los Ejecutivos” de este Prospecto.

Para más información sobre el esquema de compensación al Fideicomitente, ver sección “4. El Fideicomiso FIBRA HD- 4.9 Principales Cláusulas del Fideicomiso. Séptima. Fines del Fideicomiso (d)” de este Prospecto.

***FIBRA HD tiene una estructura de capital sencilla y procurará operar con prudentes niveles de endeudamiento:***

- a. FIBRA HD iniciará sus operaciones sin deuda.
- b. FIBRA HD podrá utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones. En todo caso buscará que dichos niveles de endeudamiento cumplan con holgura con lo establecido en las disposiciones aplicables.
- c. FIBRA HD buscará invertir sus recursos en propiedades que estén generando flujos estables.
- d. FIBRA HD 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.

Para más información sobre la Política de Inversiones ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD - 3.3 Plan de Negocios -3.3.5 Modelo de Negocio – 3.3.5.2. Modelo de Inversiones” de este Prospecto.

Para más información sobre la Política de Endeudamiento ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD - 3.3 Plan de Negocios -3.3.7 Política de Endeudamiento de la FIBRA” de este Prospecto.

***FIBRA HD tiene un plan de negocio basado preponderantemente en la adquisición de Inmuebles que estén generando ingresos.***

- a. Consideramos que los inversionistas en la Oferta Pública inicial se beneficiarán de los rendimientos que ofrecerán nuestras propiedades, sin embargo dado el tamaño de la Cartera Inicial es razonable pensar que la liquidez de los CBFIs será limitada. De ahí que el crecimiento sostenido de la Cartera y concomitantemente de los CBFIs en circulación es prioridad estratégica de FIBRA HD.
- b. Sin perjuicio de lo anterior, las adquisiciones que se vayan haciendo sucesivamente se enfocarán en propiedades que sean congruentes con el posicionamiento que FIBRA HD busca en el sector de FIBRAS ofreciendo rendimientos favorables derivados de nuestras adquisiciones en mercados fragmentados.
- c. Fibra HD Servicios S.C., ni ninguna de las entidades relacionadas con la administración de la FIBRA cobrarán cantidad alguna por concepto de las adquisiciones de Inmuebles. No obstante lo anterior, las transacciones con Bienes raíces tienen costos relacionados como impuestos, gastos notariales y comisiones a corredurías de Bienes raíces. Dichos costos son capitalizables y serán parte de las inversiones de la FIBRA. En todas las adquisiciones se requerirá la aprobación del Comité Técnico y del Comité de Prácticas de tal suerte que dichos costos de transacción serán transparentes y convenientes a los objetivos de negocio de FIBRA HD.

Para más información sobre nuestra estrategia de posicionamiento en el mercado de FIBRAS, ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD -3.3 Plan de Negocios – 3.3.4 Estrategia de Posicionamiento de la FIBRA” de este Prospecto.

***FIBRA HD tiene una estrategia de comercialización que busca balancear la estabilidad de los flujos provenientes de los arrendamientos a Arrendatarios de amplia presencia nacional y regional con flujos más volátiles pero más elevados por unidad de superficie rentada provenientes de locatarios locales.***

Nuestro modelo de comercialización descansa en dos herramientas fundamentales:

- a. Aplicación de metodologías de gestión compatibles con estándares internacionales y probados en México.
  - La gestión y comercialización de nuestros Activos se llevará a cabo por Colliers bajo el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, en donde Colliers es una unidad de administración de bienes raíces (*Real Estate Management Services*) de Colliers International en México.
  - Dicha gestión abarca tanto la administración y cobranza de los inquilinos actuales como la comercialización de nuestros Activos con el propósito de mejorar continuamente su rentabilidad.
- b. Establecimiento de identidad de marca.
  - Si bien es cierto que estaremos haciendo adquisiciones de propiedades que están en segmentos fragmentados del mercado, consideramos que la generación de valor adicional provendrá de las economías de escala y alcance que logremos en FIBRA HD.

- Para fines de comercialización con nuestros Arrendatarios, y como parte del mejoramiento de la oferta final a los consumidores que visitan nuestros locales comerciales, creemos que es importante crear una marca propia, con atributos de imagen y calidad que pronto sean reconocidos en el mercado. Uno de los objetivos del Plan de Negocio será ejecutar la tarea de mercadotecnia de nuestras propiedades así como de las remodelaciones o reposicionamiento comercial que requieran uno o más de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Para más información sobre nuestro modelo de comercialización ver sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD – 3.3 Plan de Negocios – 3.3.5 Modelo de Negocio – 3.3.5.3 Modelo de Comercialización” de este Prospecto.

***FIBRA HD cuenta con un plan de distribución que busca maximizar el reparto de efectivo a los Tenedores.***

- a. FIBRA HD considera que la sencillez y transparencia de los flujos de efectivo es un componente fundamental de la estrategia de operaciones e inversiones.
- b. Las propiedades generarán ingresos por arrendamiento de los cuales se deducirán los gastos de operación en los que incurra Fibra HD Servicios, S.C. No se contemplan otras deducciones adicionales excepto las asociadas con el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, 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 HD espera distribuir a los tenedores.

Para más información sobre la política de distribución, ver la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.3 Plan de Negocios 3.3.10 Política de Distribución” de este Prospecto.

### ***Cartera Inicial***

Los diferentes formatos y la diversificación geográfica de los Activos otorgan a la FIBRA cierta flexibilidad en la mecánica de inversión, permitiéndole adecuar sus Activos a ciertas regiones a lo largo del país con diferentes características demográficas y económicas. Con la Cartera Inicial, la FIBRA ofrecerá a sus Arrendatarios una variedad de opciones para implementar sus estrategias de crecimiento.

La siguiente tabla presenta un resumen de información proforma respecto de los Activos que integran la Cartera Inicial por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. La siguiente tabla debe leerse conjuntamente con la información financiera proforma no auditada descrita en el presente Prospecto:

<b>Cartera Inicial</b>	<b>Por los doce meses terminados 2014</b>
Proforma Ingresos	Ps. \$73,301,565
Proforma NOI	Ps. \$42,391,649
Porcentaje Arrendado	96.98%
Número de Contratos de Arrendamiento	96

Al 31 de diciembre de 2014, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 96.98% en términos de superficie rentable.

### *Transacciones de Formación*

Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la FIBRA será propietaria de los Activos que integran la Cartera Inicial, lo cuales serán adquiridos con los recursos provenientes de la Emisión.

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

- La constitución de la FIBRA;
- Aprobación del presupuesto inicial del Asesor y 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.
- Las adquisiciones de los Activos que integran la Cartera Inicial junto con sus accesorios.
- La ratificación de los Miembros Independientes del Comité Técnico por parte de la Asamblea de Tenedores.
- La ratificación, o en su caso la modificación de los contratos laborales celebrados entre el Asesor y Administrador y los Ejecutivos, previa instrucción del Comité Técnico de la FIBRA y dada la recomendación del Comité de Compensaciones.

Posteriormente a las Transacciones de Formación:

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

Para mayor información sobre el Asesor y Administrador ver la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA- 3.5 El Asesor y Administrador de la FIBRA” del presente Prospecto.



### ***Presupuesto de Operación y Planeación***

Previamente a que se lleve la Oferta, el Comité Técnico de la FIBRA aprobará el presupuesto de operaciones para el primer año, así como el nombramiento de sus principales funcionarios. Para mayor información respecto del presupuesto y sobre dicho contrato laboral, ver la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD– 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA HD – 3.4.2 Presupuesto y 3.4.4 Compensación de los Ejecutivos” de este Prospecto.

### ***Valuación de los Activos de la Cartera Inicial***

Los montos que se pagarán por la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial es el resultado de las negociaciones sostenidas por el Fideicomitente con los propietarios de los inmuebles. Cabe señalar que ninguno de dichos propietarios guarda relación alguna con el Fideicomitente por lo que dichas negociaciones fueron realizadas en términos de mercado y no existen conflicto de interés alguno.

Asimismo, se ha preparado un resumen respecto de los avalúos de cada uno de los Activos de la Cartera Inicial. Dicho resumen se adjunta al presente Prospecto como Anexo.

### ***Consecuencias de la Oferta Pública y de las Transacciones de Formación***

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

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

### ***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 autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Asesor y 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 Asesor y 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, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

### ***Política de Distribución***

La FIBRA 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 correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones 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: Trimestralmente, 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 en el entendido que siempre estará en su interés el hacer dichas distribuciones con la mayor frecuencia posible. Sin embargo, la FIBRA no puede garantizar que su política de distribución no sea modificada en un futuro.

### *Información Corporativa*

Las oficinas principales de FIBRA HD se ubican en Av. Santa Fe 495, Piso 2, en Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, México, C.p. 05349, Ciudad de México, Distrito Federal, con los teléfonos (55) 5209 3670. Asimismo, FIBRA HD tiene la siguiente página de Internet [www.fibrahd.mx](http://www.fibrahd.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*

<b>Fiduciario Emisor</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1523.
<b>Fideicomitente</b>	El Fideicomiso de Fundadores, es decir, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1871, de fecha 11 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomisarios</b>	Los Tenedores de los CBFIs.
<b>Tipo de valor</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
<b>Clave de Pizarra</b>	FIBRAHD 15.
<b>Tipo de Oferta</b>	Oferta pública primaria en México.
<b>Monto de la Oferta Primaria</b>	\$1,087,500,000.00 (mil ochenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar

los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, \$1,305,000,000.00 (mil trescientos cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$1,500,750,000.00 (mil quinientos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

**Precio de Colocación**

El precio de colocación es de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

**Recursos Netos de la Oferta**

Aproximadamente \$1,032,095,381.98 (mil treinta y dos millones noventa y cinco mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, aproximadamente \$1,242,026,381.98 (mil doscientos cuarenta y dos millones veintiséis mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación o aproximadamente \$1,430,964,281.98 (mil cuatrocientos treinta millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, ver la sección "2. La Oferta - Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

**Número de CBFIs materia de la Oferta**

108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total 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.

**Posibles Adquirentes de los CBFIs**

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

**Derechos de los 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.

**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 450,225,000 (cuatrocientos cincuenta millones doscientos veinticinco 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, o (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.

**Derechos de Voto**

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso, 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.

**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 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 trimestral, 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.

**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 no amortizables y 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, México Distrito Federal.

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, Distrito Federal.

**Asesor y Administrador**

Fibra HD Servicios, S.C.

**Intermediario Colocador**

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

**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 dado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/5375/2015 de fecha 5 de junio de 2015 y se encuentra inscrito con el número 3265-1.80-2015-001, en la Sección de Valores del RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su

caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

### **Régimen Fiscal**

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

### ***Resumen de Información Financiera***

*Las siguientes tablas presentan un resumen de la información financiera respecto de los Activos que serán adquiridos en las Transacciones de Formación, así como de la información financiera proforma de dichos Activos por los periodos indicados. Las tablas deberán ser revisadas en conjunto el estado de posición financiera, con los estados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos y los estados financieros proforma no auditados incluidos en el presente Prospecto. Para mayor información, favor de referirse a la sección "5. Información Financiera de la Cartera Inicial" de este Prospecto.*

### **Estado de Resultados Auditados**

El presente Prospecto presenta un resumen de la información financiera respecto de los Activos que integran la Cartera Inicial del Fideicomiso como parte de la Transacción de Formación por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente. El resumen de la información financiera deriva de, y deberá ser revisado en conjunto con los estados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de los Activos incluidos en el presente Prospecto (los "Estados de Propósito Especial"). Para mayor información, favor de ver la sección "5. Información Financiera de la Cartera Inicial" de este Prospecto.

Conforme a lo expuesto en la Nota 2 de los Estados de Propósito Especial, el resumen de información financiera excluye aquellos conceptos que pudieran no ser comparables en relación con las operaciones futuras de los Activos. Algunos de dichos conceptos son depreciación, intereses, impuestos, entre otros. Por consiguiente, el siguiente resumen de información financiera no pretende presentar los ingresos y gastos de los Activos de forma completa, ni son representativos de estados de resultados actuales por los periodos presentados.

El resumen de la información financiera en las siguientes tablas muestra los ingresos y ciertos gastos históricos de los Activos a ser adquiridos.

Conforme a lo descrito en la Nota 2 de los Estados de Propósito Especial fueron preparados conforme a diversas políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Dirección de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante que las políticas contables se encuentran conformes con las IFRS, los Estados de Propósito Especial no pretenden cumplir con las IFRS, ya que únicamente un grupo de estados financieros que incluyan los estados de posición financiera, utilidades integrales, variaciones en el capital contable y flujos de efectivo, junto con la información comparativa y notas explicativas, pueden proporcionar una presentación apropiada de la posición financiera de los Activos, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo de conformidad con las IFRS.

Los Estados de Propósito Especial por los años terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Los Estados de Propósito Especial no podrán ser comparativos con los estados financieros que se emitan por el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Para mayor información de la presentación de la información financiera, ver la sección “5. Información Financiera de la Cartera Inicial” de este Prospecto.

### **Información Financiera Proforma No Auditada**

El presente Prospecto también incluye información financiera proforma de FIBRA HD por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. La información financiera proforma se basa en información financiera histórica de los Activos que serán adquiridos y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Transacciones de Formación, conforme a lo siguiente: (i) el estado de posición financiera proforma condensado no auditado al 31 de diciembre de 2014 como si la Oferta y las Transacciones de Formación hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2014; y (ii) el estado de utilidades integrales proforma condensados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 como si la Oferta y las Transacciones de Formación hubieran ocurrido el 1° de enero de 2014. Los estados financieros proforma no auditados se presentan para efectos ilustrativos únicamente. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma No Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la Oferta; (ii) impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iii) las comisiones estimadas por la administración de Inmuebles. Para mayor información sobre los ajustes realizados para la preparación de la información financiera proforma, favor de ver la sección “5. Información Financiera de la Cartera Inicial” del presente Prospecto. Los estados financieros proforma no auditados no pretenden (i) 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, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o (iii) proyectar la condición financiera o resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

*[Sección de página intencionalmente en blanco]*

***Estado Proforma***



# Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera

## No Auditado

Al 31 de diciembre de 2014  
(En pesos Mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Fibra HD</b> Nota 3(a)	<b>Portafolio inicial</b> Nota 3(b)	<b>Oferta Pública</b> Nota 3(c)	<b>Fibra HD</b> <b>Pro Forma</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1	\$ -	\$ 309,845,579	\$ 309,845,580
Cuentas por cobrar		<u>5,956,460</u>	<u>-</u>	<u>5,956,460</u>
Total del activo circulante	1	5,956,460	309,845,579	315,802,040
Propiedades de Inversión-				
Carmen Center	-	259,590,000	-	259,590,000
Lomas Verdes	-	106,096,888	-	106,096,888
Las Ramblas	-	177,548,800	-	177,548,800
Industrial Nogales	-	60,169,200	-	60,169,200
Aeroespacial Nogales	-	58,240,000	-	58,240,000
Universidad del Valle de México	-	<u>61,172,020</u>	<u>-</u>	<u>61,172,020</u>
	-	<u>722,816,908</u>	<u>-</u>	<u>722,816,908</u>
Total del activo	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 728,773,368</u>	<u>\$ 309,845,579</u>	<u>\$ 1,038,618,948</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
Pasivo:				
Cuentas por pagar a propietarios	\$ -	\$ 697,590,807	\$ (697,590,807)	\$ -
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	25,226,101	(25,226,101)	-
Depósitos en garantía	-	<u>5,956,460</u>	<u>-</u>	<u>5,956,460</u>
Total del pasivo	-	728,773,368	(728,816,908)	5,956,460
Patrimonio	1	-	1,032,662,487	1,032,662,488
Total del patrimonio	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1,032,662,487</u>	<u>1,032,662,488</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 728,773,368</u>	<u>\$ 309,845,579</u>	<u>\$ 1,038,618,948</u>

## Estado Pro Forma Condensado de Utilidad Integral No Auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014  
(En pesos Mexicanos)

	Carmen Center Nota 3(d)	Lomas Verdes Nota 3(d)	Las Ramblas Nota 3(d)	Combinado Los Nogales Nota 3(d)	Total	Ajustes Pro Forma Nota 3(e)	Fibra HD Pro Forma
Ingresos por:							
Arrendamiento	\$ 30,479,915	\$ 13,137,199	\$ 9,044,623	\$ 15,044,527	\$ 67,706,264	\$ -	\$ 67,706,264
Mantenimiento	2,694,727	443,719	1,356,693	-	4,495,139	-	4,495,139
Otros	63,048	437,114	600,000	-	1,100,162	-	1,100,162
Total de ingresos	<u>33,237,690</u>	<u>14,018,032</u>	<u>11,001,316</u>	<u>15,044,527</u>	<u>73,301,565</u>	<u>-</u>	<u>73,301,565</u>
Gastos:							
Gastos de operación y mantenimiento	4,942,550	491,361	2,522,923	-	7,956,834	2,128,423	10,085,257
Arrendamiento	2,715,387	4,578,240	-	-	7,293,627	-	7,293,627
Honorarios y gastos de administración y asesoría	-	-	-	237,645	237,645	12,528,320	12,765,965
Impuesto predial	394,206	-	132,000	53,253	579,459	-	579,459
Seguros	-	66,442	119,166	-	185,608	-	185,608
Total de gastos	<u>8,052,143</u>	<u>5,136,043</u>	<u>2,774,089</u>	<u>290,898</u>	<u>16,253,173</u>	<u>14,656,743</u>	<u>30,909,916</u>
Total del resultado (ver Nota 3e)	<u>\$ 25,185,547</u>	<u>\$ 8,881,989</u>	<u>\$ 8,227,227</u>	<u>\$ 14,753,629</u>	<u>\$ 57,048,392</u>	<u>\$ 14,656,743</u>	<u>\$ 42,391,649</u>
Total del resultado por CBFi							<u>\$ 0.38981</u>

## Información pro forma No Auditado

	<b>Año concluido el 31 de diciembre</b>
	<b>2014</b>
Proforma NOI <sup>(1)(4)</sup> .....	Ps. \$42,391,649
EBITDA Ajustado proforma <sup>(2)(4)</sup> .....	Ps. \$42,391,649
Proforma FFO <sup>(3)(4)</sup> .....	Ps. \$42,391,649

- (1) Calculamos el NOI Proforma al agregar al exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma los siguientes conceptos: (i) honorarios de operación; (ii) otros gastos.
- (2) Calculamos el EBITDA Ajustado proforma al agregar el exceso de ingresos sobre ciertos gastos conforme al estado de utilidad integral condensado proforma los siguientes conceptos: (i) estimación para cuentas por cobrar dudosas; y (ii) costo financiero.
- (3) Calculamos el FFO proforma al agregar el exceso de ingresos sobre ciertos gastos conforme al estado de utilidad integral condensado proforma los siguientes conceptos: (i) estimación para cuentas por cobrar dudosas; y (ii) amortización de comisiones de establecimiento crediticio.
- (4) El NOI Proforma, FFO proforma y EBITDA Ajustado proforma no son medidas definidas conforme IFRS. El NOI Proforma, FFO proforma y EBITDA ajustado proforma tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no deberán ser consideradas en lo individual o como un sustituto para los ingresos proforma u otro método de análisis de nuestros resultados según se reporta en IFRS. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de NOI Proforma, FFO proforma y EBITDA ajustado proforma no podrán ser comparables a otras medidas denominadas similarmente por otras compañías.

### ***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 Asesor y 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.

#### ***Factores de Riesgo Generales.***

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra índole 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 Bienes que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

**El Fideicomiso es emisor no de garantía.**

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs 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 los 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 Asesor y Administrador, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

**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 inversionistas, 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 hasta el vencimiento de los mismos.

### **Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.**

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs 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.

**El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada con los mismos 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 entre marzo y junio de 2010, así como 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.

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

Ni la FIBRA, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, 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, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni los Intermediarios Colocadores 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 450,225,000 (cuatrocientos cincuenta millones doscientos veinticinco 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.

### ***Factores de Riesgo relacionados con los Activos.***

#### **La formalización de la adquisición de las propiedades que integrarán la Cartera Inicial puede tomar tiempo.**

La formalización de la adquisición de los Activos que integrarán la Cartera Inicial, incluyendo sin limitar la celebración de todos los contratos y demás documentación necesaria para ello así como la obtención de autorizaciones y permisos, en su caso, podría no ser tan expedito. Una demora significativa en llevar a cabo dichas formalizaciones, podría afectar nuestra capacidad para recibir Rentas y por lo tanto afectar adversamente nuestros ingresos y por ende las Distribuciones a nuestros Tenedores.

**Al momento de la Emisión inicial, adquiriremos respecto de las propiedades que integran la Cartera Inicial, únicamente los locales que se encuentren arrendados en dicho momento y adquiriremos los locales no arrendados conforme los mismos vayan siendo arrendados.**

Conforme a los contratos de compraventa y/o cesión de derechos que hemos celebrado en relación con nuestra Cartera Inicial, al momento de la Emisión inicial de CBFIs y que se cumplan las condiciones suspensivas a que hacen referencia dichos convenios, adquiriremos respecto de las propiedades que integran la Cartera Inicial, únicamente los locales que se encuentren arrendados en dicho momento y adquiriremos los locales no arrendados conforme los mismos vayan siendo arrendados en términos aceptables para nosotros, lo cual podría implicar el riesgo de que dichos locales no arrendados no sean arrendados en términos favorables de manera oportuna lo que podría retrasar la adquisición de los mismos, por lo tanto podría afectar adversamente nuestra capacidad para recibir Rentas y afectar nuestros flujos de operación.

**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, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, 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. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Activos que formarán la Cartera Inicial se encuentran garantizadas, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus 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 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 están ubicados.

**Una parte importante de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos tienen arrendamientos que vencen dentro de los próximos años, si la FIBRA fuera incapaz de renovar dichos Contratos de Arrendamiento o si fuera incapaz de arrendar los Inmuebles relacionados**



**con nuestros Activos con los niveles de renta existentes o por encima de ellos, el ingreso por concepto de Rentas podría verse afectado adversamente.**

Al 31 de diciembre de 2014, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 96.98%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta. A dicha fecha, el promedio ponderado de la vigencia de los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestros Activos es de 6.7 años. En 2014 vencieron 3 Contratos de Arrendamiento que representa un 3.8% del total de los Contratos de Arrendamiento celebrados al 31 de diciembre de 2014. No es posible asegurar que los Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos serán arrendados nuevamente. En el grado en que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o parte de los mismos, permanezcan desocupados durante periodos extensos, la FIBRA podrá recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estos Activos. Además, el valor de reventa de un Activo podría disminuir debido a que el valor de mercado de un Activo en particular depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con el mismo.

El desempeño de la FIBRA depende de la capacidad para mantener e incrementar la ocupación de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, así como mantener o incrementar las tasas de las Rentas. Diversos factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados y la incertidumbre actual en la economía global, podrían provocar que las tasas de Rentas que se cobran a los Arrendatarios permanezcan sin cambios o disminuyan, y la capacidad de la Fibra para mantener las actuales tasas o aumentar dichas tasas podría estar limitada. Las tasas de las Rentas para los Contratos de Arrendamientos que están por vencer podrían ser más altas que aquellas que se pueden cobrar para los nuevos arrendamientos, y también la FIBRA podría tener que ofrecer mayores concesiones que antes. En consecuencia, no se puede garantizar que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos serán arrendados nuevamente con tasas de Rentas iguales o mayores a las Rentas actuales o a reducciones de renta sustanciales, mejoras a los Arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables a los Arrendatarios no serán ofrecidos para atraer nuevos Arrendatarios o para retener a los ya existentes. Si la FIBRA no es capaz de obtener suficientes tasas de rentas para la cartera, el desempeño financiero de la FIBRA se vería afectado negativamente.

**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 la FIBRA. 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 la FIBRA se verá 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 compradores de los Activos;
- (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios 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, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto;
- (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de la FIBRA o del Asesor y Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de la FIBRA o de Asesor y 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 nuestros Activos;
- (xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Activos de la FIBRA;
- (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos de la FIBRA;
- (xv) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas;

(xvi) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si la FIBRA o el Asesor y 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 la FIBRA pueden disminuir, prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos, o pueden afectar la capacidad de la Fibra para hacer crecer su patrimonio.**

La FIBRA competirá con otros propietarios, desarrolladores 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. 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 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 la Fibra pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que la Fibra. 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 actualmente se cobran 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 propiedades, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda o 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 oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital 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 actuales y potenciales de la FIBRA. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento

con frecuencia son menos competitivas 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 necesarias para expandir el negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros presentes y futuros bajo las líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio, a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si la FIBRA no es capaz de obtener capital en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de propiedades 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 aceptables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financieros 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 dichos 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. Los Activos de la Cartera Inicial identificados como Industrial Nogales y Aeroespacial Nogales se encuentran gravados con hipotecas que garantizan el pago de un adeudo a cargo del actual propietario, cuyo monto, a la fecha, asciende a aproximadamente \$40,000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

La Emisora está valorando y negociando con el respectivo propietario el mecanismo por el cual quedarían liberadas las hipotecas sobre dichos Activos, incluyendo la posibilidad de que el propietario sustituya dichas garantías.

En caso de que seamos incapaces de liberar los gravámenes sobre dichos Activos, podríamos adquirir el riesgo de una demora en su adquisición, lo cual afectaría adversamente nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo.

**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 Asesor y 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 (incluyendo la adquisición de inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. 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 y el precio de mercado de los CBFIs.**

Existe la posibilidad de que la FIBRA contrate deuda en el futuro, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Activos y otros derechos. 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, 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, afectando 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.

**Los seguros de los Inmuebles relacionados con nuestros 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 por los seguros de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. La FIBRA adquiere dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan 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 Bien Inmueble afectado y podría verse afectada la FIBRA. Por otra parte, no se tiene un seguro designado para limitar las pérdidas que pueda sufrir la FIBRA como resultado de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que sean causa de un evento no cubierto.

**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 a los Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.**

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.**

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.

Mientras que los objetivos de la FIBRA consisten principalmente en adquirir y generar ingresos de los activos inmobiliarios, se espera que existan momentos que se considere apropiado vender o disponer de ciertos activos inmobiliarios. 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 ganancias 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 Bien Inmueble 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 sus operaciones.**

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evalúan 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.

Aunque generalmente los Contratos de Arrendamiento obligan a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, 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. México promulgó recientemente la Ley General de Cambio Climático, y los reglamentos a la misma están en proceso de elaboración. 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 recientemente promulgó 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.

En junio de 2013 se publicó la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Conforme a lo anterior, FIBRA HD 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. Es imposible 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 HD 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 Bienes 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 relacionados con nuestros Activos. 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 de la FIBRA están organizados bajo el régimen de 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 están organizados bajo el régimen de condominio. Dichos condominios son responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos. La Fibra no puede garantizar que dichos condominios tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condominios 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 continúa desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para los Activos. Si la Fibra o el Asesor y Administrador no tienen éxito en implementar los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y 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 FIBRA puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se celebran las adquisiciones, la FIBRA podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.**

La estrategia de crecimiento de la FIBRA incluye la adquisición disciplinada de Activos a medida que aparezcan las oportunidades. 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 adquirir Activos en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

(i) la FIBRA podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Asesor y 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 Activo 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;

(v) la FIBRA podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles adquiridos o en expansión;

(vi) 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;

(vii) 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 Asesor y Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

(viii) la FIBRA podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de Activos a operaciones existentes;

(ix) la FIBRA podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado, y el Asesor y Administrador no administre y de en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas; y

(x) la FIBRA podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsible o imprevisible 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.

(xi) 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 Asesor y 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 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, se sujetaría a consecuencias fiscales diversas, 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 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 Arrendamientos relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de la Fibra para vender Bienes Inmuebles y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

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

La FIBRA podría llevar a cabo en el futuro actividades de desarrollo en 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 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 arrendatarios, 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.

**Las coinversiones podrían verse afectadas adversamente por la falta de control de la FIBRA para la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre la FIBRA y sus socios en coinversiones.**

Es posible que 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 este caso, la FIBRA podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Activo, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. 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 las coinversiones 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 también serían 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 sus socios en la coinversión 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.

**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.

**Los Estados de Propósito Especial para los Activos que conformarán la Cartera Inicial de la FIBRA y la información financiera proforma no son representativos de los futuros resultados de la FIBRA.**

Los Estados de Propósito Especial de los Activos que conformarán la Cartera Inicial de la FIBRA y la información financiera proforma que se incluyen en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados de la FIBRA si se mantuvieron 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 adquirir 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.

**La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y orientada a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que pertenezcan a este sector, puede afectar adversamente a la FIBRA.**

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes a la industria de centros comerciales 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 han llevado a modificaciones en centros comerciales 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 al segmento de centros comerciales. 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 forzados 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 liquidas . 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.

**Dos de los Activos que formarían parte de nuestro portafolio inicial están ubicados en inmuebles propiedad de terceros y los contratos de arrendamiento del terreno respectivo pudieran no ser renovados a su vencimiento.**

El inmueble denominado como Carmen Center se encuentra ubicado en un terreno que es propiedad de Aeropuertos y Servicios Auxiliares, Organismo Descentralizado del Gobierno Federal. El uso y goce del terreno fue otorgado a un tercero mediante un contrato de arrendamiento de fecha 26 de diciembre de 2003; dicho contrato fue cedido por el tercero en favor de Fibra HD mediante un contrato de cesión de fecha 16 de abril de 2015, sujeto a ciertas condiciones suspensivas según se establece en el propio contrato de cesión.

Asimismo, en dicha fecha fue celebrado un contrato de subarrendamiento y promesa de adquisición de derechos y de compra de activos, mediante el cual, sujeto a ciertas condiciones suspensivas y hasta en tanto el subarrendatario respectivo termine la construcción del edificio y el mismo sea arrendado a un tercero, adquiriremos la propiedad de dicho edificio, así como el derecho a subarrendar el mismo.

El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 20 años contados a partir del 26 de diciembre de 2003 y con derecho a prórroga por 20 años más, obligatoria para Aeropuertos y Servicios Auxiliares, en su carácter de arrendador. En consecuencia, el derecho que Fibra HD tendrá sobre esta propiedad terminaría el día 25 de diciembre del 2043 en caso de que se ejerciera la prórroga mencionada, una vez que el arrendador respectivo otorgue su consentimiento a la cesión del contrato respectivo, especialmente con respecto a las obligaciones derivadas del mismo.

Una vez concluido dicho contrato pudiéramos no llegar a un acuerdo para extender o renovar el mismo, lo cual pudiera afectar la operación de dicho centro comercial, pudiendo incluso llegar a la suspensión de las operaciones.

Asimismo, el centro comercial de Lomas Verdes se encuentra sobre un terreno arrendado conforme a un contrato de arrendamiento de fecha 1º de diciembre de 2013, con un plazo de 15 años contados a partir de la fecha de firma, prorrogables hasta por 5 años más, cedido, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, a favor de la FIBRA por un tercero. FIBRA HD tiene un derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, así como derecho de preferencia para adquirir la propiedad arrendada. Dicho contrato fue cedido a favor de FIBRA HD, con la condición de adquirir después de la Oferta Pública inicial cada nuevo local conforme se fueran arrendado y empezaran a generar el pago de la Renta respectiva, sujeto en todo momento a la condición de que cada local sea rentado bajo los términos favorables para la FIBRA.

Una vez concluido dicho contrato pudiéramos no llegar a un acuerdo para extender el mismo, lo cual pudiera afectar la operación de dicho centro comercial, pudiendo incluso llegar a la suspensión de las operaciones.

***Riesgos relacionados con la estructura y gobernanza de la FIBRA.***

**El éxito de la FIBRA dependerá en gran medida del Asesor y Administrador en la Asesoría y Administración de la FIBRA e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar 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 Fibra HD Servicios S.C. La capacidad de la FIBRA para lograr los objetivos depende del Asesor y Administrador para la administración de las operaciones de la FIBRA, su identificación de nuevas adquisiciones, y la realización de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Asesor y Administrador (a través de sus empleados) 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 Asesor y 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 Asesor y Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de la FIBRA se verían afectados adversamente.

En el caso de que el Asesor y Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a la FIBRA, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

**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 Asesor y Administrador fueron constituidos el 17 de diciembre de 2014 y el 26 de marzo de 2015, respectivamente, e iniciarán sus operaciones una vez concluida la Oferta y las Transacciones de Formación. Por consiguiente, la FIBRA, el Asesor y 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 invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas 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, con excepción de algunos Miembros del Comité Técnico y Ejecutivos del Asesor y Administrador, 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 Asesor y 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.

Además, la información financiera incluida en el presente Prospecto puede que no sea indicativa de la condición financiera de la FIBRA y los resultados de las operaciones en el futuro, y no será comparable a los estados financieros que la FIBRA presentará por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2014. La información financiera futura será preparada conforma a las normas de auditoría internacional (IFRS), la cual puede diferir de la información financiera histórica incluida en el presente Prospecto, incluyendo las pérdidas y ganancias generadas por las fluctuaciones en el valor de mercado de los Activos que formarán la Cartera Inicial, y cualquier diferencia podría afectar las Distribuciones futuras.

#### **Las partes del Fideicomiso pertenecen al mismo grupo financiero.**

No obstante que las partes del Fideicomiso pertenecen al mismo grupo financiero y que han establecido manuales y políticas de procedimientos internos para evitar situaciones en las que pudieran realizar actos en los que se presente un conflicto de interés, no es posible asegurar que ello no ocurra en el futuro.

#### **Colliers será subcontratado por el Asesor y Administrador y el contrato respectivo podrá darse por terminado por las partes en ciertas circunstancias.**

Colliers será subcontratado por el Asesor y Administrador mediante la celebración del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.

Conforme a la disposiciones de dicho contrato, el Asesor y Administrador podrá dar por terminado el contrato sin responsabilidad alguna cuando se actualice cualesquiera de los siguientes supuestos: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a Colliers responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de Colliers respecto del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento o de su negocio; (iii) el incumplimiento por parte de Colliers del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento; (iv) el concurso mercantil sobre Colliers; y (v) el incumplimiento intencional de la ley por parte de Colliers.

Asimismo, el Asesor y Administrador podrá dar por terminado el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento sin responsabilidad alguna si (i) el Comité Técnico del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Prácticas o (ii) 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, autorizan e instruyen al fiduciario del Fideicomiso para que en su carácter de socio mayoritario del Asesor y Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Asesor y Administrador termine el contrato; en el entendido que en ambos casos, el Comité Técnico o, en su caso, la Asamblea de Tenedores, deberán necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia de Colliers 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.

Adicionalmente, las partes podrán dar por terminado el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento si una de las dos partes ha presentado una solicitud para abrir un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las dos partes.

Asimismo, el Asesor y Administrador podrá dar por terminado el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento sin responsabilidad alguna, si el Fideicomiso de Fundadores pierde la facultad de designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, si en cualquier momento se llegara a terminar el contrato de forma injustificada se deberá pagar a Colliers, por concepto de liquidación, la contraprestación que se le hubiera pagado por el periodo de tiempo que hubiere transcurrido hasta la fecha de vencimiento del contrato (es decir el décimo aniversario o, tratándose de una renovación automática, el quinto aniversario a partir de cada renovación). Si Colliers deja de ser el prestador de servicios del Asesor y Administrador conforme dicho contrato, entonces se tendrá que buscar un nuevo gestor para sustituirlo, lo que podría ser complicado y afectar adversamente nuestras operaciones.

**El Fideicomitente tendrá influencia significativa sobre la FIBRA al menos durante los primeros cinco años lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.**

En los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente tendrá el derecho, durante los primeros cinco años contados a partir de la realización de la Oferta Pública inicial, de nombrar al menos al 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico de la FIBRA, así como al Presidente del Comité Técnico. Lo anterior implica que el Fideicomitente 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 sin la aprobación de los Tenedores.**

En términos del Fideicomiso las políticas de inversión, apalancamiento y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento, deuda y operaciones serán

determinadas por el Comité Técnico. 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.

**Conforme lo establece nuestro fideicomiso tenemos la intención de emitir CBFIs en exceso de los que utilizaremos en la presente oferta pública para ser colocados mediante (i) su suscripción preferente por los Tenedores y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los inmuebles y derechos 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 inmuebles y derechos que adquiramos en el futuro. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes 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. Ver sección 2.1 *Características de los CBFIs*.

**Los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos en el Comité Técnico por las aportaciones que haga el Fideicomitente de conformidad con el plan de compensación.**

En el futuro, conforme al plan de compensación de los Ejecutivos que se contempla en el Fideicomiso y el presente Prospecto, así como cualquier otro derecho que en su caso se establezca para dichos Ejecutivos, se podrán emitir 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 llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá los ingresos por las Rentas de los activos inmobiliarios de la FIBRA, 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 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 atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de la Fibra para lograr los objetivos del negocio y reducir el rendimiento general de los CBFIs.**

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la FIBRA debe cumplir ciertos requisitos de forma continua relativas a, entre otras, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los activos y cantidades distribuidas a los Tenedores de CBFIs. La FIBRA podrá estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso vender dichos activos, 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 FIBRA HD para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores de CBFIs.

*Riesgos relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.*

**El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor y 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 Asesor y 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. Debido a que los requerimientos para las FIBRAS referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Asesor y Administrador no pueda prestar sus servicios con éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Asesor y 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. 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.

**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. Con el fin de calificar como una FIBRA, la LISR requiere que se distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal, y se pretende cumplir con la Legislación Aplicable. 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 Además, el precio de los CBFIs 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 y las Transacciones de Formación. Ver sección "2. La Oferta - 2.3 Plan de Distribución" del presente Prospecto. 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 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 mayor;
- (iv) reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- (v) contratación o renuncia de personal clave del Asesor y 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 de 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.

### *Factores de riesgo fiscales.*

#### **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

Es imposible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo ha emitido o emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la duración de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que 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 (“ISAI”) o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el Distrito Federal, 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 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.

**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.

*Riesgos 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.

Aproximadamente 18.27% de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles relacionados con los Activos de la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares, el ingreso por Rentas en Pesos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del Dólar respecto al Peso.



**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 altas tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de la FIBRA.**

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. Banxico ha bajado su Tasa de Interés Interbancaria a un día (tasa objetiva) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. A mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente 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.

### ***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 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 Av. Santa Fe 495, Piso 2, en Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, México, DF 05349. Tel. 52 55 5209 3670.

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, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de Internet de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

A solicitud del inversionista, Actinver Casa de Bolsa entregará copias de dichos documentos, contactando a Tomás Méndez ([tmendez@actinver.com.mx](mailto:tmendez@actinver.com.mx)) también, Fibra HD Servicios S.C. podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Gustavo Cano Ochoa ([gcano@fibrahhd.mx](mailto:gcano@fibrahhd.mx)).

Asimismo, una vez que concluya la Oferta, de conformidad con la LMV y disposiciones 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 Cordillera de los Andes 265, Piso 8, Esq. Montes Urales, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, México, a la atención de División Fiduciaria, Tel. (55) 5063-3912 o (55) 5063-3914.

## **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 del Fideicomiso 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.

Una vez que se cumpla la condición suspensiva a que se refieren los contratos de compraventa de activos o cesión de derechos a través de los cuales adquiriremos los Activos que formarán parte de nuestra Cartera Inicial, consistente en que se lleve a cabo la Oferta Pública, recibiremos los recursos derivados de la Emisión en nuestras Cuentas y esperamos formalizar dichas adquisiciones en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles siguientes conforme se establece en los mencionados contratos.

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.

#### **La Oferta.**

#### **Emisor.**

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1523.

#### **Tipo de valor.**

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

#### **Clave de Pizarra.**

FIBRAHD 15.

#### **Tipo de Oferta.**

Oferta pública primaria en México.

#### **Monto de la Oferta inicial.**

\$1,087,500,000.00 (mil ochenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, \$1,305,000,000.00

(mil trescientos cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y \$1,500,750,000.00 (mil quinientos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

**Precio de Colocación.**

El Precio de Colocación es de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.**

8 de junio de 2015.

**Fecha de la Oferta.**

9 de junio de 2015.

**Fecha de Cierre de Libro.**

9 de junio de 2015.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación.**

9 de junio de 2015.

**Fecha de Registro en BMV.**

10 de junio de 2015.

**Fecha de Liquidación.**

15 de junio de 2015.

**Forma de liquidación.**

La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval.

**Recursos Netos de la Oferta.**

Aproximadamente \$1,032,095,381.98 (mil treinta y dos millones noventa y cinco mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, aproximadamente \$1,242,026, 381.98 (mil doscientos cuarenta y dos millones veintiséis mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación o aproximadamente \$1,430,964,281.98 (mil cuatrocientos treinta millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos

relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección “2. La Oferta – Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Prospecto.

### **Posibles Adquirentes de los CBFIs.**

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

### **Número de CBFIs materia de la Oferta.**

108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total 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 en circulación luego de la Oferta.**

108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación y 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

### **Destino de los Recursos.**

Se estima que el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de aproximadamente \$1,032,095,381.98 (mil treinta y dos millones noventa y cinco mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) derivados de la venta de 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs en la Oferta sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, de aproximadamente \$1,242,026,381.98 (mil doscientos cuarenta y dos millones veintiséis mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando la venta de 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs en la Oferta considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación o de aproximadamente \$1,430,964,281.98 (mil cuatrocientos treinta millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación por 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs, a un Precio de Colocación de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) por CBFI. El Fiduciario pretende utilizar los recursos netos de la emisión para, entre otros, la adquisición de propiedades de la Cartera Inicial, incluyendo IVA.

Para mayor información, ver sección “2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos” del presente Prospecto.

### **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 450,225,000 (cuatrocientos cincuenta millones doscientos veinticinco 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, o (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.

### **Derechos de Voto.**

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso, 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.

### **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 y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

### **Patrimonio del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Quinta del Fideicomiso.

### **Inversiones en Activos.**

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo las Inversiones Permitidas en los 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.

### **Amortización.**

Los CBFIs serán no amortizables.

### **Distribuciones.**

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal a partir de la Fecha de Emisión, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

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 no amortizables y 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, México Distrito Federal.

**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, Distrito Federal.

**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 Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

**Fideicomitente.**

El Fideicomiso de Fundadores, es decir, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1871, de fecha 11 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

**Fideicomisarios.**

Los Tenedores de CBFIs.

**Asesor y Administrador.**

Fibra HD Servicios, S.C.

**Intermediario Colocador.**

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

**Representante Común.**

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

### **Depositorio.**

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

### **Autorización y registro de la CNBV.**

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/5375/2015 de fecha 5 de junio de 2015 y se encuentra inscrito con el número 3265-1.80-2015-001, en la Sección de Valores del RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

### **Régimen Fiscal Aplicable.**

Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección *“4. El Fideicomiso FIBRA HD - 4.7 Legislación aplicable en materia tributaria”* del presente Prospecto.

### **Seguros.**

Una vez adquiridos los Activos, Fibra HD contratará un paquete de seguros con coberturas amplias y a primer riesgo, incluyendo, fenómenos hidro-meteorológicos, incendio y/o rayo y explosión, terremoto y explosión volcánica y pérdida consecencial, a su vez exigirá a los arrendatarios que contraten pólizas de responsabilidad civil con límites suficientes para cubrir los daños que pudieran ocasionar al resto de la plaza por un siniestro en su local.

También se contratará una póliza de D&O, por sus siglas en inglés, para cubrir a los miembros del Comité Técnico y a los principales directivos de Fibra HD con respecto a omisiones o errores involuntarios al tomar decisiones para con la Fibra.

## 2.2 Destino de los Recursos

Se estima que el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de aproximadamente \$1,032,095,381.98 (mil treinta y dos millones noventa y cinco mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) derivados de la venta de 108,750,000 (ciencho ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs en la Oferta sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, de aproximadamente \$1,242,026,381.98 (mil doscientos cuarenta y dos millones veintiséis mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando la venta de 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs en la Oferta considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación o de aproximadamente \$1,430,964,281.98 (mil cuatrocientos treinta millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación por 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs, a un Precio de Colocación de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

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

Fuentes	Oferta Base	Oferta Base con CBFIs Adicionales	Oferta Base con CBFIs Adicionales y Opción de Sobreasignación
<b>Monto de la Oferta</b>	<b>1,087,500,000.00</b>	<b>1,305,000,000.00</b>	<b>1,500,750,000.00</b>
<b>Usos</b>			
Gastos de la Oferta	55,404,618.02	62,973,618.02	69,785,718.02
Adquisición de la Cartera Inicial	661,510,570.00	661,510,570.00	661,510,570.00
IVA de la Cartera Inicial	93,164,153.00	93,164,153.00	93,164,153.00
Pipeline y Capital de Trabajo	277,420,658.98	487,351,658.98	676,289,558.98
<b>Subtotal de Usos</b>	<b>1,087,500,000.00</b>	<b>1,305,000,000.00</b>	<b>1,500,750,000.00</b>
Fuentes	Oferta Base	Oferta Base con CBFIs Adicionales	Oferta Base con CBFIs Adicionales y Opción de Sobreasignación
<b>Monto de la Oferta</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>Usos</b>			
Gastos de la Oferta	5.1%	4.8%	4.7%
Adquisición de la Cartera Inicial	60.8%	50.7%	44.1%
IVA de la Cartera Inicial	8.6%	7.1%	6.2%
Pipeline y Capital de Trabajo	25.5%	37.3%	45.1%
<b>Subtotal de Usos</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

## Fuentes y Usos de los Recursos<sup>(1)</sup>

Fuentes	Oferta Base	Oferta Base con CBFIs Adicionales	Oferta Base con CBFIs Adicionales y Opción de Sobreasignación
<b>Monto de la Oferta</b>	<b>1,087,500,000.00</b>	<b>1,305,000,000.00</b>	<b>1,500,750,000.00</b>
<b>Usos</b>			
Gastos de la Oferta	55,404,618.02	62,973,618.02	69,785,718.02
Adquisición de la Cartera Inicial	661,510,570.00	661,510,570.00	661,510,570.00
IVA de la Cartera Inicial	93,164,153.00	93,164,153.00	93,164,153.00
Pipeline y Capital de Trabajo	277,420,658.98	487,351,658.98	676,289,558.98
<b>Subtotal de Usos</b>	<b>1,087,500,000.00</b>	<b>1,305,000,000.00</b>	<b>1,500,750,000.00</b>

### Formación

Oferta Pública Inicial 1,032 millones <sup>(4)</sup>	Sobre-Asignación 189 millones <sup>(4)</sup>	CBFIs adicionales en la Oferta Pública Inicial 209 <sup>(4)</sup> millones	Incrementos de capital subsecuentes y de deuda Hasta 3 veces el monto de la Oferta disponible en tesorería <sup>(5)</sup>
6 Inmuebles 661 millones		10 Inmuebles 1,991 millones	
<b>661 MDP</b>	<b>189 MDP</b>	<b>770 MDP</b>	<b>1,221 MDP</b>
	<b>371 MDP</b>		

(1) Cifras en millones. Montos redondeados

(2) Incluye la opción de sobreasignación

(3) Considerando la oferta base a un precio de Ps.\$10.00 por CBFi

(4) Recursos netos de la oferta

(5) Emitiremos hasta tres veces el monto de CBFIs emitidos en la Oferta Pública Inicial, para mantener en tesorería y utilizar en suscripciones o como contraprestación en la adquisición de inmuebles. En el caso de una suscripción o una adquisición de uno o más inmuebles que sean considerados una sola operación en un periodo de 12 meses, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores.

La FIBRA mantendrá el saldo de los recursos netos derivados de la Emisión, después de liquidar los gastos y la Cartera Inicial, en inversiones conforme a lo previsto en la LISR y en cumplimiento a los fines del Fideicomiso. Las contraprestaciones que se pagarán por las propiedades que integran la Cartera Inicial serán conforme a la tabla siguiente:

Propiedad	Se adquiere	Contraprestación Base <sup>(*)</sup> Cifras en pesos M.N. (no incluye I.V.A.)	Comisiones Cifras en pesos M.N.	Otros Gastos (incluyendo Notariales). Cifras en pesos M.N.	Contraprestación Total
1. Carmen Center	Derechos de Arrendamiento y activos relacionados	Hasta \$254,500,000.00.	\$2,545,000.00	\$2,545,000.00	Hasta \$259,590,000.00
2. Lomas Verdes	Derechos de Arrendamiento	Hasta \$104,016,556.80.	\$1,040,165.57	\$1,040,165.57	Hasta \$106,096,887.94
3. Las Ramblas, Guadalajara	Propiedad del Inmueble	Hasta \$166,400,000.00.	\$1,664,000.00	\$9,484,800.00	Hasta \$177,548,800.00
4. Industrial Nogales	Propiedad del Inmueble	Hasta \$57,855,000.00	-----	\$2,314,200.00	Hasta \$60,169,200.00
5. Aeroespacial Nogales	Propiedad del Inmueble	Hasta \$56,000,000.00	-----	\$2,240,000.00	Hasta \$58,240,000.00
6. Universidad del Valle de	Propiedad del Inmueble	Hasta \$58,819,250.00	-----	\$2,352,770.00	Hasta \$61,172,020.00

México, Campus Noreste					
Total		Hasta \$697,590,806.80	\$5,249,165.57	\$19,197,935.57	Hasta \$722,816,907.94

(\*) La contraprestación base incluye el monto de la contraprestación pagadera por el total de los activos que serán adquiridos, es decir locales arrendados y locales no arrendados. Conforme a los respectivos contratos de compraventa y/o cesión de derechos por los que adquiriremos los Activos de la Cartera Inicial, habrán algunos locales que serán pagados hasta que los mismos sean debidamente arrendados.

De conformidad con los contratos de compraventa y/o cesión de activos que se han celebrado para la adquisición de nuestra Cartera Inicial, se ha establecido que los Activos que se adquieran deberán estar libres de todo gravamen y restricción de dominio. Por ello, en el caso de que alguna de las propiedades 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 o contrato definitivo en su caso. Podremos utilizar recursos derivados de la Oferta 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 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs de la Oferta Base. Adicionalmente, se colocaron, 21,750,000 (veintiún millones setecientos cincuenta mil) CBFIs que corresponden a los CBFIs Adicionales (equivalente al 20% (veinte por ciento) de la Oferta Base) en caso de que exista sobredemanda y a criterio del Asesor y Administrador y el Intermediario Colocador y de hasta 19,575,000 (diecinueve millones quinientos setenta y cinco mil) CBFIs que corresponden a la Opción de Sobreasignación (equivalente al 15% (quince por ciento) de la Oferta Base más los CBFIs Adicionales) 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 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs.

### *Sindicación*

El Intermediario Colocador podrá invitar a otras casas de bolsa mexicanas a participar en la Oferta como miembros de un sindicato a través de Actinver (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 Actinver.

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 Líder conforme al Contrato de Colocación.

En caso de que Actinver invite a otros colocadores como parte de un sindicato, Actinver 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 se estima será distribuido por el Intermediario Colocador y los Subcolocadores en la Oferta:

<b>Intermediario Colocador Líder</b>	
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$ 121,980,000.00
<b>Colíderes</b>	
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$ 17,000,000.00
Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero	\$ 11,095,000.00
<b>Total</b>	<b>\$ 150,075,000.00</b>

#### *Distribución*

El plan de distribución del Intermediario Colocador contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas personas físicas o morales, 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 realizan 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.

El Intermediario Colocador y los Subcolocadores deberán tomar las medidas necesarias a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus respectivas políticas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión y perfil de riesgo de sus clientes y, en el caso de clientes del sector institucional, a los regímenes de inversión de dichos clientes.

### *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. El Intermediario Colocador recibirá y 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 Asesor y 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 Asesor y 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. 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. \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.), resultado de dividir los montos de la oferta entre el número de CBFIs emitidos y a colocar. 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 HD con los propietarios de dichos activos. Cabe señalar que ninguno de dichos propietarios guarda relación alguna con el Fideicomitente por lo que dichas adquisiciones fueron realizadas en términos de mercado y no existe conflicto de interés alguno.

### *Condiciones Resolutorias*

El Contrato de Colocación, que será suscrito por el Fiduciario, el Asesor y Administrador y el Intermediario Colocador 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; (c) o la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, 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, 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) o (b) anteriores, a juicio razonable del Intermediario Colocador, tenga un Efecto 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.

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 han 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 Asesor y 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 adquirir hasta 19,575,000 CBFIs adicionales, las cuales representan, en conjunto, hasta el 15% 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 descritos 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 mexicana.

En caso de iniciar operaciones de estabilización, el Intermediario Colocador, estará facultado para interrumpirlas o discontinuarlas 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*

Actinver Casa de Bolsa 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 Asesor y 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 pertenece al mismo grupo financiero que el Emisor y el Fideicomitente que actúan como fiduciarios de los fideicomisos F/1523 y F/1871 respectivamente. Adicionalmente el Intermediario Colocador podría iniciar, mantener y/o continuar manteniendo relaciones de negocios y prestando servicios, principalmente financieros, al Asesor y Administrador, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores 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 otorgarán 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*

El Intermediario Colocador no tiene conocimiento de que personas relacionadas a dicho Intermediario Colocador participaron en la oferta.

Partes 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 19.5 millones de pesos en la Oferta.

## 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Se estima que los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán aproximadamente \$55,404,618.02 (cincuenta y cinco millones cuatrocientos cuatro mil seiscientos dieciocho Pesos 02/100 M.N) y el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de aproximadamente \$1,032,095,381.98 (mil treinta y dos millones noventa y cinco mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) derivados de la venta de 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs en la Oferta sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales, de aproximadamente \$62,973,618.02 (sesenta y dos millones novecientos setenta y tres mil seiscientos dieciocho Pesos 02/100 M.N) y el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de aproximadamente \$1,242,026,381.98 (mil doscientos cuarenta y dos millones veintiséis mil trescientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando la venta de 130,500,000 (ciento treinta millones quinientos mil) CBFIs en la Oferta considerando los CBFIs Adicionales sin considerar la Opción de Sobreasignación o de aproximadamente \$69,785,718.02 (sesenta y nueve millones setecientos ochenta y cinco mil setecientos dieciocho Pesos 02/100 M.N) y el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de aproximadamente \$1,430,964,281.98 (mil cuatrocientos treinta millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y un Pesos 98/100 M.N.) considerando la totalidad de los CBFIs Adicionales y los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación por 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs, a un Precio de Colocación de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) por CBFI. Los Gastos de Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los Recursos Derivados de la Emisión, los montos incluyen el IVA correspondiente:

Gastos de la Oferta <sup>(1)</sup>	Oferta Base	Oferta Base con CBFIs Adicionales	Oferta Base con CBFIs Adicionales y Opción de Sobreasignación
Derechos de Estudio y Trámite CNBV*	19,796.75	19,796.75	19,796.75
Inscripción en el RNV*	1,350,675.00	1,350,675.00	1,350,675.00
Derechos de Estudio y Trámite BMV	19,674.80	19,674.80	19,674.80
Listado en BMV	764,471.47	764,471.47	764,471.47
Subtotal CNBV y BMV	2,154,618.02	2,154,618.02	2,154,618.02
Honorarios del Asesor Legal del Emisor <sup>(2)</sup>	8,350,000.00	8,350,000.00	8,350,000.00
Honorarios del Asesor Legal del Intermediario <sup>(3)</sup>	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
Honorarios del Fiduciario Emisor	170,000.00	170,000.00	170,000.00
Honorarios del Representante Común	355,000.00	355,000.00	355,000.00
Comisión por Colocación	37,845,000.00	45,414,000.00	52,226,100.00
Gastos de Auditoría	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00
Gastos de Valuador Independiente	700,000.00	700,000.00	700,000.00
Gastos de Asesoría Fiscal <sup>(4)</sup>	920,000.00	920,000.00	920,000.00
Auditoría Ambiental	280,000.00	280,000.00	280,000.00
Gastos de Fideicomisos Varios	330,000.00	330,000.00	330,000.00
Encuentro Bursátil y Roadshow y Otros	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
Subtotal Honorarios y Otros Gastos	53,250,000.00	60,819,000.00	67,631,100.00
<b>Total Gastos de la Oferta</b>	<b>55,404,618.02</b>	<b>62,973,618.02</b>	<b>69,785,718.02</b>

(\*) No generan IVA.

(1) Considerando un Precio de Colocación de \$10.00 Pesos 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.

Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los Recursos Derivados de la Emisión.

## ***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:

(i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.

(ii) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.

(iii) Verificar la constitución del Fideicomiso.

(iv) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.

(v) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.

(vi) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Asesor y Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos Documentos de la Emisión.

(vii) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.

(viii) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable 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.

(ix) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.

(x) 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.

(xi) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Asesor y Administrador, 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 a 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, dicha 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.

(xii) 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 Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.

(xiii) 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.

(xiv) Solicitar del Fiduciario, del Asesor y Administrador y del Comité Técnico, 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 Asesor y 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.

(xv) 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 el Asesor y Administrador.

(xvi) 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.

(xvii) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Asesor y Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.

(xviii) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado 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.

(xix) 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 Fideicomiso.

(xx) En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, el Título, 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 nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso y los CBFIs, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido 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 puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que pueda o deba llevar a cabo conforme al Título, el Fideicomiso o la Legislación Aplicable. En el supuesto que surgiera cualquier conflicto originado por autoridades, el Emisor, los Intermediarios Colocadores o de terceros que impidan el pago de los CBFIs, el Representante Común deberá comunicarlo a la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá proceder a otorgar los poderes suficientes en favor de la Persona que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar de los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichas Personas.

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 Asesor y Administrador, y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

## ***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 Enrique González Carlini

*Fiduciario*  
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Oscar Mejía

*Fideicomitente*  
Fideicomiso de Fundadores.

Gabriela Alejandra Beltrán  
Espíndola

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

Patricia Flores Medina

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

Luis Armando Álvarez Ruíz

*Asesor Legal del Intermediario Colocador*  
Chávez Vargas Abogados, S.C.

José Antonio Chávez Vargas  
Brian J. Minutti Aguirre

*Asesor y Administrador Fiscal*  
Mancera S.C. (Ernst & Young)

Oscar Ortiz

*Asesor y Administrador en Materia de Seguros*  
AON Risk Solutions,  
Agente de Seguros  
y de Fianzas, S.A. de C.V.

Bernardo Arroyo  
Manuel Herrejon

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

Miguel Ángel del Barrio

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Gustavo Cano Ochoa, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Av. Santa Fe 495, Piso 2, en Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, México, DF 05349. Tel. 52 55 5209 3670 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico [gcano@fibrahd.mx](mailto:gcano@fibrahd.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 Y LOS FIDEICOMISARIOS DEL FIDEICOMISO DE FUNDADORES POR LO QUE RESPECTA A LA COMPENSACIÓN ÚNICA EN CINCO EXHIBICIONES EQUIVALENTE CADA UNA DE ELLAS POR HASTA EL 1.2% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN COMPUTADOS A LA FECHA DEL QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO, OCTAVO Y NOVENO ANIVERSARIO DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL.**

### **3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD.**

#### ***3.1 Descripción General de FIBRA HD***

FIBRA HD es el Fideicomiso recientemente creado bajo la Legislación Aplicable. Ha sido concebido para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de Inmuebles en México. La FIBRA tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles que se destinarán al arrendamiento o de Derechos de Arrendamiento. FIBRA HD tiene planeado expandir en los próximos años su Cartera y convertirse en un participante relevante en el mercado inmobiliario, lo anterior a través de adquisiciones de Activos adicionales.

El objetivo de la FIBRA es crear y gestionar una cartera diversificada de Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento. Así mismo los contratos de arrendamiento preferentemente serán sobre una base fija de renta, pero en el caso de existir rentas variables estas estarán siempre ligadas a las ventas, para cumplir en todo momento con lo dispuesto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así mismo deberán ser Inmuebles de calidad y generadores de altos ingresos, ubicadas en regiones urbanas y suburbanas en crecimiento en el país.

Los CBFIs no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables. Favor de ver la sección “1. Descripción General – 1.3 Factores de Riesgo – No se requiere una calificación crediticia de la Emisión” del presente Prospecto.

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% 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.

Los integrantes del Fideicomitente, tendrán el derecho de designar durante los primeros cinco años de la FIBRA al resto de los miembros del Comité Técnico, incluyendo al Presidente del Comité, y a sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos al 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros no independientes del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Dicho derecho de nombramiento es temporal, sin embargo puede ser renovado por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

Lo mencionado anteriormente debe sujetarse a la condición de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (treinta 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 a partir de la Emisión:

Nombre	Puesto	Suplente
Francisco Javier Lomelín Anaya	Presidente	José Pedro Lomelin Anaya
Alejandro Reynoso del Valle	Vocal	Gustavo Cano Ochoa
Mauricio Musi Navarro	Vocal	Santiago de Robina Busto
José de Jesús Pacheco Meyer	Vocal	Gustavo Lomelin Enrique
Fernando Obregón González*	Vocal	-
Eugene Christopher Towle Wachenheim *	Vocal	-
Juan Manuel Quiroga Garza*	Vocal	-
Francesco Piazzesi Tomassi*	Vocal	-
Luis Felipe Morales Viesca	Secretario	-

\*Miembro Independiente.

- Los suplentes restantes serán nombrados en la primera sesión de Comité Técnico siguiente a la Oferta Pública inicial.

Dentro de los primeros 180 días posteriores a la Oferta Pública inicial, la Asamblea de Tenedores resolverá, entre otros: la recomposición del Comité Técnico en función de la facultad de designación que tengan los Tenedores en los términos del contrato de Fideicomiso; la ratificación de los Miembros Independientes y la designación de cada uno de los Miembros suplentes de los Miembros propietarios del Comité Técnico.

La FIBRA será administrada por el Asesor y Administrador, que es una sociedad civil de la cual la FIBRA es socio al 99.9%. La FIBRA aprobará, entre otros, las actividades, presupuestos, personal y uso de recursos que requiera el Asesor y Administrador para prestarle sus servicios.

Los Ejecutivos del Asesor y 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.

### **3.2 Patrimonio de FIBRA HD**

Como parte de las Transacciones de Formación, la FIBRA contará con una Cartera Inicial integrada por los Activos descritos en la sección "3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD - 3.2 Patrimonio de la FIBRA HD - 3.2.1 Inmuebles Propiedad de FIBRA HD" de este Prospecto.

Al 31 de diciembre de 2014, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 96.98%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta inicial.

La FIBRA estima que los Activos que integran la Cartera Inicial le otorgarán significativas oportunidades para incrementar sus ingresos, tanto incremento en las tasas de ocupación como incremento en superficie rentable. En una base proforma, al 31 de diciembre de 2014, los Activos que conforman la Cartera Inicial conjuntamente generan ingresos por la cantidad de Ps. \$73,301,565 y Ps. \$42,391,649 de utilidades integrales. Al 31 de diciembre de 2014, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 96.98%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta inicial, los cuales se encuentran rentados a aproximadamente 96 Arrendatarios, muchos de los cuales son compañías nacionales y multinacionales, sin que en ningún caso un solo Arrendatario represente más del 11% de las Rentas totales anualizadas.

### **3.2.1 Activos de la Cartera Inicial**

#### ***FIBRA HD. Cartera Inicial.***

Nuestra Cartera Inicial se integra por un conjunto de propiedades y derechos que adquiriremos con los recursos de la Oferta Pública inicial descritos en el presente Prospecto.

Fibra HD a la fecha de la Oferta Pública inicial, habrá celebrado los contratos que establecen nuestra obligación de comprar y la obligación del propietario actual de vender o ceder, según corresponda, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, entre las que se encuentra el evento de la Oferta Pública inicial.

- a. Es una cartera diversificada compuesta por 6 Activos que incluye propiedades destinadas al comercio, actividades industriales y educativas.
- b. El ABR total es de 42,062 metros cuadrados.
- c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera Inicial están ubicadas en 4 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y norte del territorio nacional.
- d. El componente comercial de nuestra Cartera Inicial se integra de 3 propiedades, con un total de 25,278 metros cuadrados de ABR; registrando, al 31 de marzo de 2015, un 99.82% de ocupación.
- e. Los Arrendatarios en el componente comercial de nuestra Cartera abarcan un amplio rango de giros destacando, por su relevancia 6 tiendas ancla de marcas nacionales, 4 sub anclas, 8 locales destinados a servicios bancarios, entretenimiento, telefonía y restaurantes de cadena, además de 103 arrendatarios independientes.
- f. El componente industrial de nuestra Cartera Inicial se integra por 2 propiedades con un total de 12,789 metros cuadrados de ABR, registrando al 31 de marzo del 2015 un 100% de ocupación.

- g. El componente de universidades de nuestra Cartera Inicial se integra de una propiedad, con un total de 3,995 metros cuadrados de ABR; registrando, al 31 de marzo del 2015 un 100% de ocupación.

De conformidad con los contratos de compraventa y/o cesión de activos que se han celebrado para la adquisición de nuestra Cartera Inicial, se ha establecido que los Activos que se adquieran deberán estar libres de todo gravamen y restricción de dominio. Por ello, en el caso de que alguna de las propiedades 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 o contrato definitivo en su caso. Podremos utilizar recursos derivados de la Oferta para la liberación de los gravámenes respectivos pero siempre considerados dichos recursos dentro del precio de adquisición de los Activos.

### Características de la Cartera Inicial

#### *Segmento 1. Propiedades Comerciales*

El componente comercial de nuestra Cartera Inicial tiene propiedades que en nuestra opinión son 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 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 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.

Consideramos que el perfil que nos ofrece nuestra Cartera Inicial es replicable. Asimismo, el hecho de contar con un concepto de adquisiciones 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.

### **CARMEN CENTER**

#### a. Descripción.

Se trata de un centro comercial ubicado en una zona de rápido crecimiento en el corazón del corredor petrolero de México y de la zona comercial de mayor crecimiento en Ciudad del Carmen. Plenamente ocupada por inquilinos relacionados en su mayoría con marcas nacionales y algunas regionales de prestigio.

	Cantidad	Descripción
Nombre		Carmen Center
Ubicación		Cd. Del Carmen, Campeche
Mercado Objetivo	B+	Uno de los principales Centros Comerciales en Ciudad del Carmen. Zona de rápido

Fecha de Construcción	2006	crecimiento en el corazón del corredor petrolero del México y la zona comercial de mayor crecimiento en Cd. Del Carmen
Anclas de marca nacional	2	Inmueble de construcción reciente en excelentes condiciones Sanborns, Sports World
Locales Independientes	16	Oficinas, Bancos, Servicios, Agencia de autos
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	15,026	Potencial de crecimiento de 1,000 metros cuadrados rentables
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	14,946	80 m2 no rentados al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$31,161,418	
Ingresos en el año de 2014	\$33,237,690	

#### b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Carmen Center es B+. Destaca por ser un importante centro de operaciones de petróleos mexicanos, Carmen es la ciudad más importante del Estado de Campeche. Además es el tercer municipio con mayor ingreso económico a nivel nacional.

#### c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente servicios, bancos y oficinas. Algunos de los servicios con los que cuenta la plaza incluyen a servicios de telefonía (Telcel, Nextel y Telmex), servicios bancarios (HSBC, Interam, Inbursa y Santander) y oficinas con diversos clientes.

d. Desempeño operativo en el periodo transcurrido del 31 de diciembre del 2013 al 31 de diciembre del 2014.

	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2014
Número de Arrendatarios	26	26
Superficie rentable	15,026 m <sup>2</sup>	15,026 m <sup>2</sup>
Superficie rentada	14,946 m <sup>2</sup>	14,946 m <sup>2</sup>
% de Ocupación	100%	100%

e. Potencial de Crecimiento.

Cuenta con una superficie por desarrollar de 1,000 metros cuadrados y existe la posibilidad de rentar terrenos que se ubican en la parte posterior de la plaza para desarrollo de locales comerciales y oficinas.

f. Derechos sobre los arrendamientos del Inmueble.

FIBRA HD adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de todos los locales ubicados sobre el terreno que actualmente ocupa la plaza.

Este Inmueble se encuentra ubicado en terrenos que son propiedad de Aeropuertos y Servicios Auxiliares, Organismo Descentralizado del Gobierno Federal, el uso y goce del Inmueble fue otorgado a un tercero mediante un contrato de arrendamiento de fecha 26 de diciembre de 2003, dicho contrato fue cedido por el tercero en favor de Fibra HD mediante un contrato de cesión de fecha 16 de abril de 2015, sujeto a ciertas condiciones suspensivas según se establece en el propio contrato de cesión.

Asimismo, en dicha fecha fue celebrado un contrato de subarrendamiento y promesa de adquisición de derechos y de compra de activos, mediante el cual, sujeto a ciertas condiciones suspensivas y hasta en tanto el subarrendatario respectivo termine la construcción del edificio y el mismo sea arrendado a un tercero, adquiriremos la propiedad de dicho edificio, así como el derecho a subarrendar el mismo.

El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 20 años contados a partir del 26 de diciembre de 2003 y con derecho a prórroga por 20 años más, obligatoria para Aeropuertos y Servicios Auxiliares, en su carácter de arrendador. En consecuencia, el derecho que Fibra HD tendrá sobre esta propiedad terminaría el día 25 de diciembre del 2043 en caso de que se ejerciera la prórroga mencionada, una vez que el arrendador respectivo otorgue su consentimiento a la cesión del contrato respectivo, especialmente con respecto a las obligaciones derivadas del mismo.





## LOMAS VERDES

### a. Descripción.

Lomas Verdes es un centro comercial de reciente construcción que está ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en la Zona Metropolitana del Valle de México. Plenamente ocupada con inquilinos asociados con marcas con presencia nacional.

	Cantidad	Descripción
Nombre		Shoe Plaza
Ubicación		Lomas Verdes, Naucalpan, Edo de México
Mercado Objetivo	B+ y C+	Ubicado en Lomas Verdes una de las zonas de mayor dinamismo, colinda con la Zona Esmeralda del Estado de México, Satélite, muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento interior y exterior.
Fecha de Construcción	2013	
Anclas de marca regional	2	Zona Fitness ,La Vid Argentina
Locales Independientes	45	Restaurantes, Gimnasio, Cafés y 29 locales-oficinas
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	6,547	Potencial de crecimiento de 600 metros cuadrados rentables
Metros cuadrados adquiridos rentados (al 31 de marzo de 2015)	5,961.80	Al 31 de marzo de 2015, los metros cuadrados adquiridos se encontraban 100% rentados.
Metros cuadrados por adquirir (al 31 de marzo de 2015)	585.70	Se está adquiriendo solo la parte rentada y lo restante se ira adquiriendo conforme se vaya rentando.
Ingresos en el año de 2013	\$5,613,540	
Ingresos en el año de 2014	\$14,018,032	

### b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo es B y C+. Ubicada en la zona esmeralda, zona de matrimonios y ejecutivos jóvenes.

### c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente restaurantes, gimnasio y oficinas.

d. Desempeño operativo en el periodo transcurrido del 31 de diciembre del 2013 al 31 de diciembre del 2014.

	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2014
Número de Arrendatarios	N.A.	47
Superficie rentable	N.A.	6,547 m <sup>2</sup>
Superficie rentada	N.A.	5,406 m <sup>2</sup>
% de Ocupación	N.A.	82.60%

e. Potencial de crecimiento.

Potencial de crecimiento de 600 metros cuadrados en el que se pueden desarrollar locales comerciales.

f. Derechos sobre los flujos derivados del arrendamiento del Inmueble

Fibra HD adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de aquellos locales que se encuentren arrendados, ubicados sobre el terreno y construcciones que actualmente ocupa la plaza.

La plaza se encuentra sobre un terreno arrendado conforme a un contrato de arrendamiento de fecha 1º de diciembre de 2013, con un plazo de 15 años contados a partir de la fecha de firma, prorrogables hasta por 5 años más, cedido, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, a favor de la FIBRA por un tercero. FIBRA HD tiene un derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, así como derecho de preferencia para adquirir la propiedad arrendada. Dicho contrato fue cedido a favor de FIBRA HD, con la condición de adquirir después de la Oferta Pública inicial cada nuevo local conforme se fueran arrendado y empezaran a generar el pago de la Renta respectiva, sujeto en todo momento a la condición de que cada local sea rentado bajo los términos favorables para la FIBRA.



## LAS RAMBLAS, GUADALAJARA.

### a. Descripción.

Las Ramblas es un centro comercial de reciente construcción que forma parte de un importante desarrollo habitacional en la zona de mayor plusvalía de Guadalajara. En proceso de estabilización, de manera que FIBRA HD sólo paga el componente rentado y conserva el derecho y la obligación de adquirir el componente restante a medida que se vaya rentando.

	Cantidad	Descripción
Nombre		Las Ramblas
Ubicación		Guadalajara, Jalisco
Mercado Objetivo	B+ y B	Parte de un importante desarrollo habitacional en la zona de mayor plusvalía de Guadalajara
Fecha de Construcción	2012	Centro Comercial de reciente construcción
Anclas de marca nacional	2	IHOP, Smart Fit
Locales Independientes	47	Restaurantes, servicios, gimnasio
Metros cuadrados rentables	5,380	
Metros cuadrados adquiridos rentados	4,289.70	Al 31 de marzo de 2015, los metros cuadrados adquiridos se encontraban 100% rentados.
Metros cuadrados por adquirir	1,090.68	Se está adquiriendo solo la parte rentada y lo restante se ira adquiriendo conforme se vaya rentando.
Ingresos en el año de 2013	\$4,648,791	
Ingresos en el año de 2014	\$11,001,316	

### b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo es B y B+. Ubicada dentro del complejo habitacional Horizontes Chapultepec de 360 departamentos en Av. Chapultepec y Niños Héroes

### c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente gastronómico, incluye IHop, Le Chat Lunatique, Boca de Casta y Deli 8, además de diversos cafés, pastelerías y salones de té.

### d. Desempeño operativo en el periodo transcurrido del 31 de diciembre del 2013 al 31 de diciembre del 2014.

	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2014
Número de Arrendatarios	N.A.	49
Superficie rentable	N.A.	5,380 m <sup>2</sup>
Superficie rentada	N.A.	4,172 m <sup>2</sup>
% de Ocupación	N.A.	77.5%

e. Esquema de Adquisición

Se trata de un centro comercial de reciente desarrollo por lo que cuenta aún con superficie rentable no ocupada la cual no adquiriremos sino hasta que esté debidamente rentada.

De conformidad con los términos del contrato de compraventa correspondiente, FIBRA HD adquirirá los locales comerciales, que a la fecha de dicha Oferta Pública inicial se encuentren arrendados y generen Rentas, ubicados sobre el terreno y construcciones que ocupa el centro comercial las Ramblas.

En dicho contrato de compraventa, las partes acordaron que los locales restantes que no hubiesen estado rentados a la fecha de la Oferta Pública inicial, FIBRA HD los adquirirá conforme los mismos se fueran arrendado y empezaran a generar el pago de la Renta respectiva, sujeto en todo momento a la condición de que cada local sea rentado bajo los términos favorables para la FIBRA.

El precio a que se lleve a cabo dicha operación será, en términos de *Cap Rate*, igual al utilizado para el cálculo del precio de adquisición del componente que forma parte de nuestra Cartera Inicial.

La superficie en comento por adquirir es de 1,098.68 metros cuadrados.



## Segmento 2. Propiedades Industriales

Nuestra Cartera Inicial incluye dos propiedades para uso industrial y de logística. Dichas propiedades se encuentran en la zona fronteriza con los Estados Unidos y cuentan con contratos de arrendamiento a largo plazo con las rentas calculadas en dólares.

Dado el crecimiento reciente y esperado de la actividad industrial en nuestro país así como las oportunidades que derivan de la creciente integración económica con Estados Unidos y el resto del mundo, pensamos que será posible añadir propiedades análogas a la que hoy tiene nuestra Cartera Inicial en el futuro. En ese sentido, al igual que en el caso de los segmentos comercial y de oficinas, consideramos que el perfil de nuestra Cartera Inicial en este segmento es también escalable.

### INDUSTRIAL NOGALES

#### a. Descripción.

Industrial Nogales se trata de una nave industrial de reciente construcción ubicada en el parque industrial más importante de Nogales (Parque Nuevo Industrial). Cuenta con un contrato de arrendamiento de fecha 25 de noviembre de 2003, cuya renta es calculada en dólares, celebrado con la empresa Ensamblés Hyson S.A. de C.V., con una vigencia inicial de 6 años con opción de prorrogar el plazo de vigencia a 2 plazos adicionales de 5 años cada uno. Las partes acordaron ejercer la primera prórroga de la vigencia. Actualmente, está corriendo el primer plazo de prórroga por un periodo de 5 años adicionales, de los cuales han transcurrido 4 años 9 meses.

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial en Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Ensamblés HYSON S.A. de C.V.
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	6,733	Nave Industrial destinada a ensamblés de partes para equipo de riego. Ubicada en el Parque Industrial Nuevo Nogales.
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	6,733	100% rentada al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$4,335,109	El contrato esta denominado en dólares estadounidenses.
Ingresos en el año de 2014	\$4,521,355	

#### b. Características de su Mercado Objetivo

Nave industrial diseñada para fabricación de productos para empresa internacional y de acuerdo a la proximidad de la frontera Norte del país para su exportación.

#### c. Perfil de los Arrendatarios



Empresa internacional que genera parte de su producción en México, y aprovecha la frontera Norte de nuestro País.

d. Desempeño operativo en el periodo transcurrido del 31 de diciembre del 2013 al 31 de diciembre del 2014.

	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2014
Número de Arrendatarios	1	1
Superficie rentable	6,733 m <sup>2</sup>	6,733 m <sup>2</sup>
Superficie rentada	6,733 m <sup>2</sup>	6,733 m <sup>2</sup>
% de Ocupación	100%	100%







## AEROESPACIAL NOGALES

### a. Descripción.

Aeroespacial Nogales, es una nave industrial de reciente construcción ubicada en el parque industrial más importante de Nogales (Parque Nuevo Industrial). Esta propiedad cuenta con un contrato de arrendamiento de fecha 26 de marzo de 2007, cuya renta es calculada en dólares con la empresa DAHER AEROSPACE, S.A. DE C.V. con un plazo de inicial de 6 años, con extensión de 5 años y renovación automática por períodos de 5 años, hasta que alguna de las partes manifieste su deseo de no renovar el plazo, de los cuales han transcurrido 8 años.

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial, Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Daher Aerospace, S.A. DE C.V.
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	6,056	Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	6,056	100% rentada al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$4,544,785	El contrato esta denominado en dólares estadounidenses
Ingresos en el del 2014	\$4,737,624	

### b. Características de su Mercado Objetivo

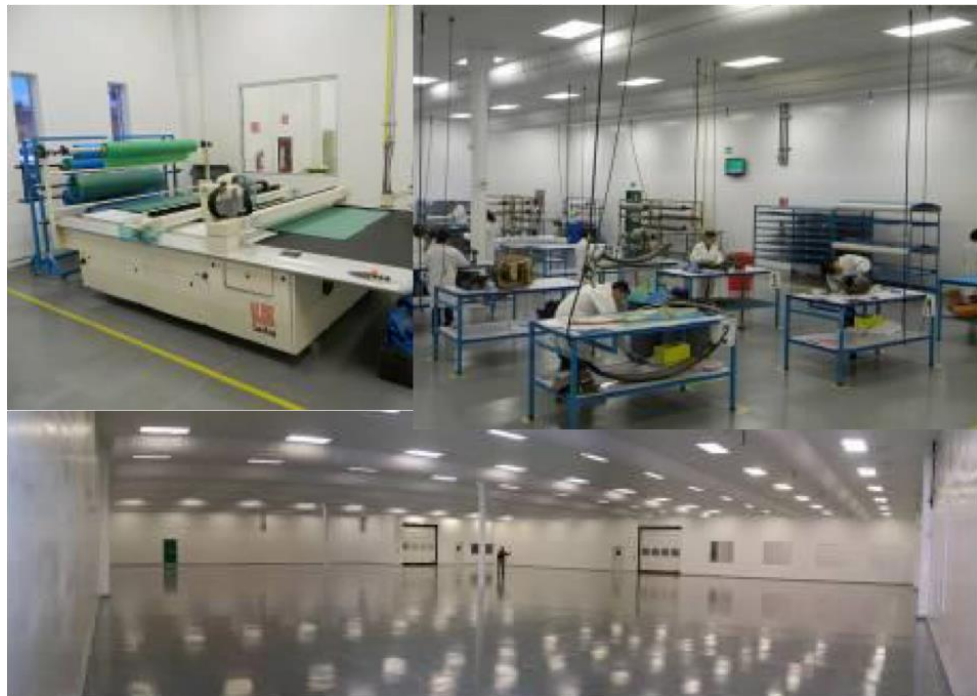
Nave industrial diseñada para fabricación de productos para empresa internacional y de acuerdo a la proximidad de la frontera Norte del país para su exportación.

### c. Perfil de los Arrendatarios

Empresa Internacional que genera parte de su producción en México, y aprovecha la frontera Norte de nuestro País.

### d. Desempeño operativo en el periodo transcurrido del 31 de diciembre del 2013 al 31 de diciembre del 2014.

	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2014
Número de Arrendatarios	1	1
Superficie rentable	6,056 m <sup>2</sup>	6,056 m <sup>2</sup>
Superficie rentada	6,056 m <sup>2</sup>	6,056 m <sup>2</sup>
% de Ocupación	100%	100%



### Segmento 3. Universidades.

Adicionalmente, nuestra Cartera Inicial cuenta con el Campus de la Universidad del Valle de México en Nogales. Respecto a este segmento, consideramos que se trata de un importante precedente sobre el tipo de propiedades que trataremos de incorporar en nuestras inversiones futuras. La creciente demanda por servicios educativos a todos los niveles asociados con la transición demográfica de nuestro país nos hace pensar que este segmento mostrará un dinamismo importante en los años por venir.

#### UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO CAMPUS NORESTE

##### a. Descripción

Universidad del Valle de México se trata de un campus universitario de reciente construcción ubicado en el parque industrial más importante de Nogales (Parque Nuevo Industrial). Cuenta con un contrato de arrendamiento, cuya renta es calculada en dólares, celebrado con la Universidad del Noroeste, S.C., con una vigencia inicial de 10 años con opción de renovar el plazo de vigencia por 3 ocasiones consecutivas de 5 años cada uno. Actualmente, está corriendo el plazo inicial del contrato, de los cuales han transcurrido 8 años y 11 meses.

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Nogales, Sonora
Número de arrendatarios	1	Universidad del Valle de México (UVM)
Metros cuadrados rentables (al 31 de marzo de 2015)	3,995	Ubicada en la Zona poblacional de Nogales y colindando con la Zona Comercial y Parque Nuevo Industrial
Metros cuadrados rentados (al 31 de marzo de 2015)	3,995	100% rentada al 31 de marzo de 2015.
Ingresos en el año de 2013	\$4,554,051	
Ingresos en el año de 2014	\$5,785,548	

##### b. Características de su Mercado Objetivo

Mercado de jóvenes estudiantes de la Zona de Nogales, B Y B+ y actualmente con máxima ocupación en la capacidad de espacios de distintas carreras profesionales.

##### c. Perfil de los Arrendatarios

Universidad con crecimiento a nivel nacional y efectuado su Campus de reciente desarrollo En la ciudad de Nogales.

d. Desempeño operativo en el periodo transcurrido del 31 de diciembre del 2012 al 30 de diciembre del 2014.

	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2014
Número de Arrendatarios	1	1
Superficie rentable	3,995	3,995
Superficie rentada	3,995	3,995
% de Ocupación	100%	100%





## 2.2 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline Tangible)

- b. La Cartera Adicional Adquirible es una cartera diversificada que incluye propiedades destinadas al comercio, oficinas, almacenamiento y logística.
- c. El rango de *Cap Rate* de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible es similar al del Cartera Inicial
- d. El ABR total es de hasta 128,115 metros cuadrados.
- e. Con base en la información proporcionada por los vendedores y sujeta a eventuales ajustes derivados de dicha información el valor preliminar de la Cartera Adicional Adquirible se encontraría en un valor de al menos \$1,991,000,000.
- f. Las propiedades de nuestra Cartera Adicional Adquirible están ubicadas en 9 ciudades, predominantemente en el centro, occidente y norte del territorio nacional.
- g. El componente comercial de nuestra Cartera Adicional Adquirible se integra de 9 propiedades, con un total de al menos 113,115 metros cuadrados de ABR.
- h. El componente de oficinas de nuestra Cartera Adicional Adquirible se integra de 1 propiedad, con un total de al menos 15,000 metros cuadrados de ABR.

<b>Cartera Adicional Adquirible (Pipeline Tangible) Características</b>	<b>Cifras</b>	<b>Observaciones</b>
Total de Cartas de Intención no Vinculantes	10	Las cartas de intención son no vinculantes para ambas partes.
Máximo potencial de metros cuadrados rentables	128,115	Metros cuadrados declarados por la parte vendedora
Comercial 1	Hasta 10,500 metros cuadrados rentables	Baja California.
Comercial 2	Hasta 8,122 metros cuadrados rentables	Baja California.
Comercial 3	Hasta 1,086 metros cuadrados rentables	Chihuahua.
Comercial 4	Hasta 900 metros cuadrados rentables	Sinaloa.
Comercial 5	Hasta 2,380 metros cuadrados rentables	Baja California Sur.
Comercial 6	Hasta 22,600 metros cuadrados rentables	Estado de México
Comercial 7	Hasta 8,750 metros cuadrados rentables	San Luis Potosí.
Comercial 8	Hasta 38,376 metros cuadrados rentables	Distrito Federal.
Comercial 9	Hasta 20,401 metros cuadrados rentables	Estado de Guerrero.
Oficinas 1	Hasta 15,000 metros cuadrados rentables	Distrito Federal.

### **3.2.2 Criterios de Elegibilidad de los Bienes Inmuebles.**

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 Inmuebles destinados al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines.
- b) Estar localizados dentro de México.
- c) Ser Inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de comercio, oficinas, bodegas o mixto.
- d) Que el Asesor 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) Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el Inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
- g) Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto.

Cuando el Inmueble pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso de Fundadores 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.

### **3.2.3 Contratos y Acuerdos**

Para ver información detallada de nuestros contratos y acuerdos, favor de ver las siguientes secciones: (i) "3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA", (ii) "3.4.1.2. Principales cláusulas del Contrato de Asesoría y Administración", (iii) "3.4.5 El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento entre el Asesor y Administrador y Colliers" y (iv) "4. El Fideicomiso Fibra HD", del presente Prospecto.



### **3.2.4 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.**

Para ver información detallada de las operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés, favor de ver la sección “4.10 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”, del presente Prospecto.

## **3.3 Plan de Negocios**

### **3.3.1 Entorno del Mercado.**

#### **3.3.1.1. Entorno Macroeconómico**

Nivel general de Actividad Económica.

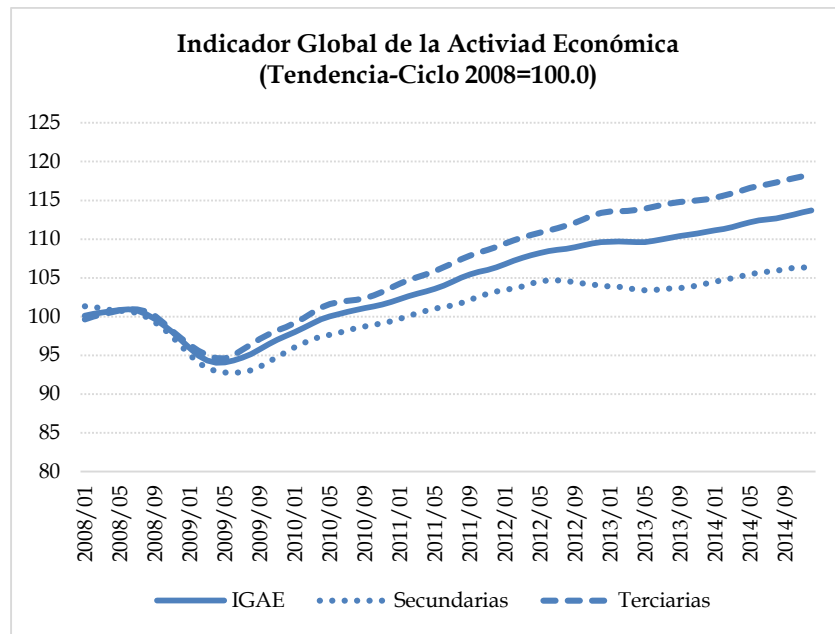
La Economía Mexicana se encuentra en una fase de expansión después de la contracción mundial del 2009. De hecho, de acuerdo con las cifras de INEGI, en agosto del 2010 fue posible regresar a los niveles de producción total máximos alcanzados en agosto del 2008.

De conformidad con la información del componente denominado “Tendencia Ciclo” calculado por el propio Instituto, al mes de diciembre del 2014, la expansión acumulada desde el nivel más bajo de la fase de contracción superior al 20.8%.

Destaca el desempeño del Sector Terciario, el cual experimentó los efectos del ciclo global aunados al de la contingencia sanitaria asociada con las infecciones provocadas por el virus conocido como A (H1N1). De hecho, el componente de Tendencia Ciclo del sector se contrajo hasta un 15% en la fase más aguda de dicha coyuntura.

No obstante lo anterior, la respuesta del sector ha sido marcadamente vigorosa. El crecimiento acumulado del Sector Terciario entre mayo del 2009 y diciembre del 2014 del indicador de Tendencia Ciclo es de 25.0%, lo cual corresponde a una tasa de crecimiento anual promedio de 4.1%.

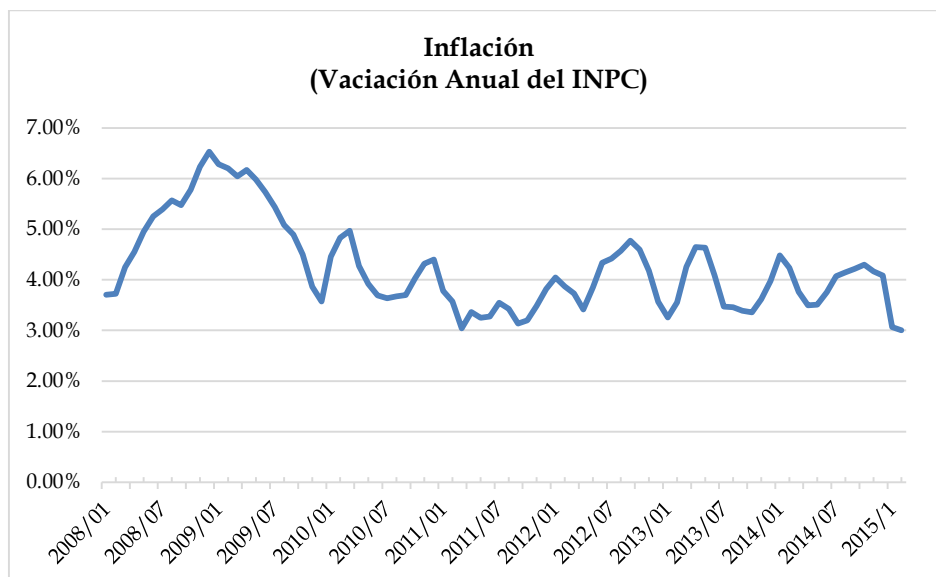
El Sector Secundario ha mostrado un dinamismo menos acentuado, si bien se observa que su contracción fue mayor a la del resto de la economía. Tomando como referencia el mes de mayo de 2009 y el mes de diciembre del 2014, el crecimiento acumulado de este componente del IGAE es de 14.6%, correspondiente a una tasa anual promedio de crecimiento de 2.5%.



Fuente: INEGI

### Estabilidad de Precios

Por su parte, la recuperación de la actividad económica se ha dado en un contexto de inflación moderada. Esto contribuye a mitigar la incertidumbre de los consumidores y a facilitar el desarrollo de los negocios en nuestro sector. El incremento en el índice de inflación observado durante la etapa más aguda de la crisis fue de corta duración, de tal suerte que a la fecha este indicador ha fluctuado en niveles de alrededor de 4%. Los objetivos de Inflación del Banco de México se ubican en 3%, cifra que de conformidad con el más reciente Informe sobre la Política Monetaria del Instituto Emisor parece alcanzable.



Fuente: INEGI

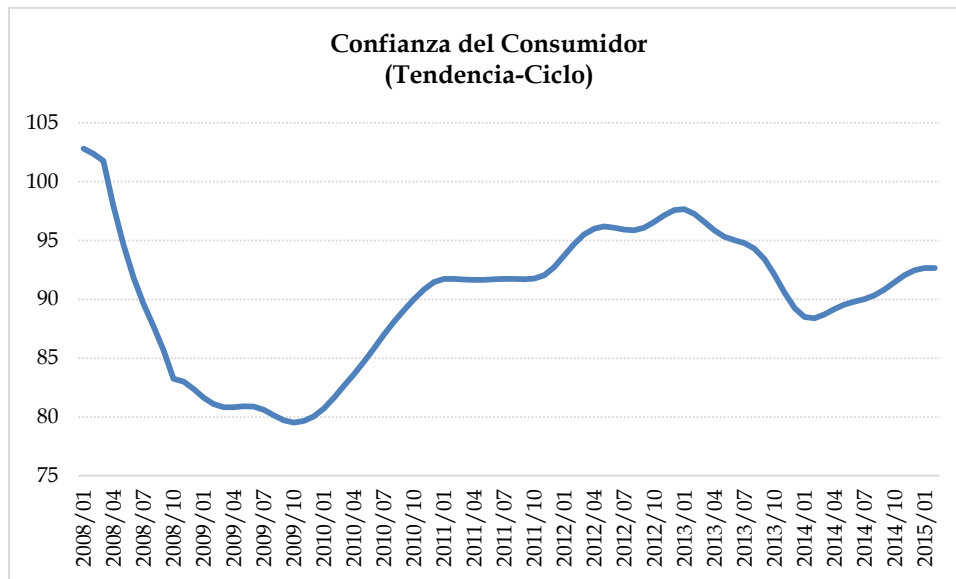
### Confianza del Consumidor y del Productor.

Los indicadores de confianza han mostrado un comportamiento notoriamente cíclico, como suele ser el caso. Tanto los consumidores como los productores del sector comercial mostraron mayor cautela desde finales del 2012 y durante la mayor parte del 2013.

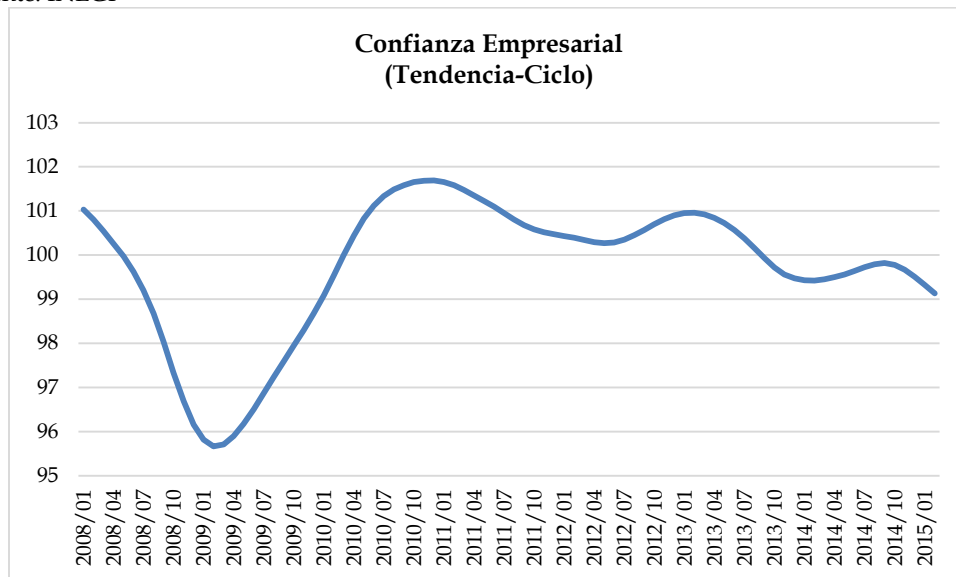
La información más reciente publicada por el INEGI sugiere que el proceso está en vías de revertirse. En efecto, del lado de los consumidores el indicador ha mostrado un crecimiento ininterrumpido en lo que va del 2014, si bien dicha recuperación es gradual.

Del lado de los empresarios, la recuperación de la confianza a principios de este año ha compensado el pesimismo observado en los últimos meses del 2013. Los niveles de confianza de este gremio se ubican apreciablemente por encima de los alcanzados en la fase más aguda de la contracción.

Desde nuestro punto de vista, ambos indicadores sugieren que el proceso de crecimiento del sector comercio podrá continuar sin mayores sobresaltos en el horizonte que abarca nuestro Plan de Negocios.



Fuente: INEGI

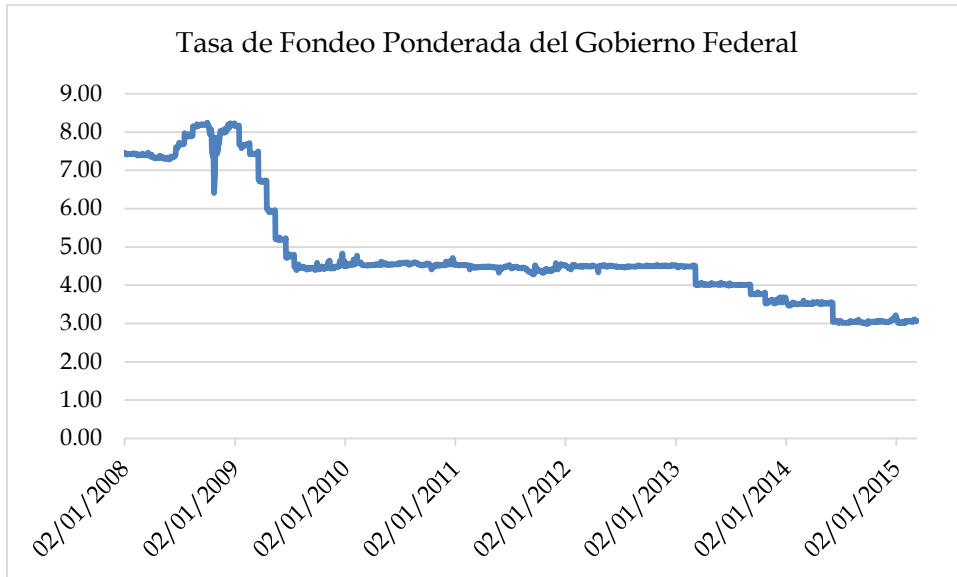


Fuente: INEGI

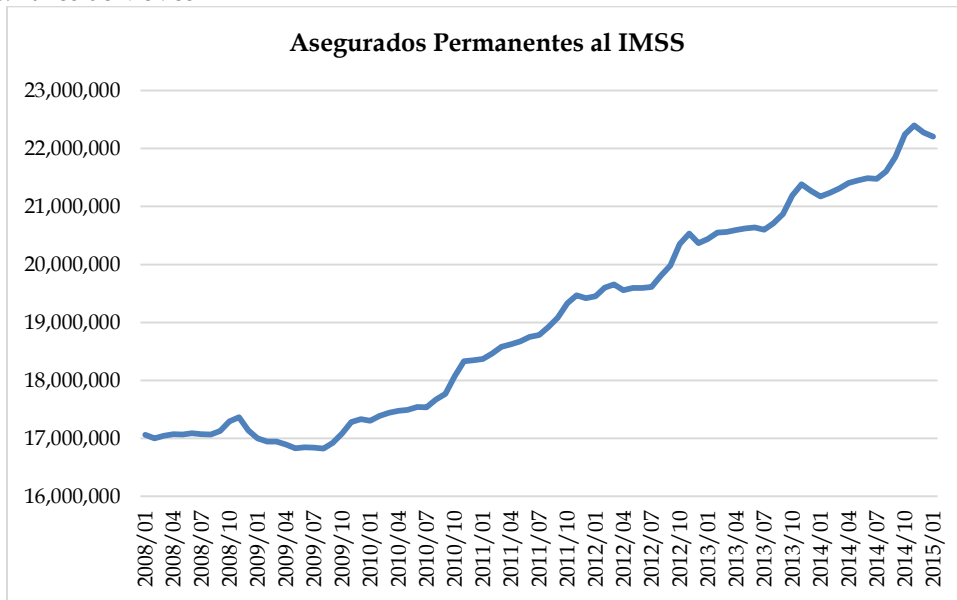
## Tasas de Interés

Una de las variables más relevantes en la inversión inmobiliaria es la tasa de interés. La combinación de un entorno global de tasas bajas y la moderación de las expectativas de inflación tanto en México como en el resto del mundo han hecho posible que el Instituto Emisor de nuestro país conduzca a la Política Monetaria alineándola con menores tasas de interés. De hecho, las tasas de referencia de corto plazo se ubican en niveles ligeramente por debajo de la inflación. Si bien es cierto que el Banco Central no ha puesto en marcha ninguna medida que incida directamente sobre el comportamiento de las tasas de interés en el largo plazo, como lo han hecho otros bancos centrales como el Banco Central Europeo, la Reserva Federal de los Estados Unidos o el Banco de Inglaterra, la realidad es que el entorno de laxitud monetaria ha tenido un efecto apreciable en la curva de rendimientos mexicana en los tramos medio y largo.

En general vemos a este contexto como favorable para los fines de nuestro Plan de Negocios.



Fuente: Banco de México



Fuente: INEGI.

### Evolución del empleo formal.

Sin perjuicio de la ciclicidad secular de nuestra economía, así como de las pronunciadas fluctuaciones ocurridas en los pasados 5 años, resulta sobresaliente el proceso continuo de incorporación de trabajadores al sector formal. Dichos trabajadores y sus familias representan una creciente oportunidad para el sector comercial en la medida en que su nivel de vida mejora, y con ello su acceso a satisfactores más elaborados.

Entre enero del 2008 y enero del 2015 se han incorporado más de 5.1 millones de trabajadores a los registros del IMSS en el sector urbano. La tendencia parece sostenible y se verá reforzada por el proceso de transición demográfica.

Consideramos que este indicador se suma a los anteriores para configurar un entorno favorable para nuestro Plan de Negocios.

### ***3.3.1.2. Entorno Socio-Demográfico***

Además de los indicadores Macroeconómicos, consideramos que nuestro sector se verá favorecido por un entorno Socio Demográfico que ofrece oportunidades, no sólo en las Entidades Federativas que tradicionalmente han mostrado una mayor participación en el Producto Interno Bruto, sino también en el resto de la República Mexicana.

- i. La tasa de crecimiento de la Población según la última información censal se ubica en 1.4%. Los mercados más maduros, como son el Distrito Federal o el Estado de México se ubican ya sea en la media nacional o significativamente por debajo de ella. En contraste, hay entidades como Tabasco, Campeche, Coahuila, Nayarit, Quintana Roo, Aguascalientes, Baja California y Baja California Sur, Querétaro, por mencionar algunos que se encuentran notablemente por encima de ese promedio. Consideramos que en dichas entidades ofrecerán oportunidades crecientes para el sector comercial en el futuro previsible.
- ii. La mediana de la distribución de la población en nuestro país, a la fecha del Censo General de Población y Vivienda del 2010 es de 26 años. En efecto, la Población Económicamente Activa del país en el 2014 es estimada en 51.8 millones de personas. Lo anterior apunta a un gran potencial de crecimiento de la clase media del país, a la reducción de las tasas de dependencia y a la oportunidad de obtener los beneficios de un bono demográfico asociado a un mayor consumo.
- iii. La distribución geográfica de los hogares, excluyendo al Distrito Federal es cercana al 80%, y si excluimos al Estado de México, Nuevo León y Jalisco, dicha cifra es del 68%. Lo anterior permite sustanciar la idea de que existen oportunidades atractivas para capturar valor en mercados menos maduros y saturados, pero que al mismo tiempo ofrecen una masa crítica significativa.
- iv. En términos de distribución del ingreso, más del 62% de las personas que tienen ingresos superiores a 5 salarios mínimos viven en zonas distintas del Distrito Federal, Estado de México, Jalisco y Nuevo León. Esta cifra supera el 80% cuando nos referimos a personas que ganan entre 3 y 5 salarios mínimos. Combinando este dato con la información del inciso previo validamos la noción de amplias oportunidades en regiones que consideramos como estratégicas en nuestro Plan de Negocios.

**Tabla. Perfil Socio-Demográfico por Entidad Federativa**

	Aumento poblacional anual Inter-censal (% anual)	Mediana de la edad de la población.	Número de Hogares (participación en el total nacional)	PEA (% en el total nacional)	Personas que ganan entre 3 y 5 Salarios Mínimos (% en el total nacional)	Personas que ganan más de 5 salarios mínimos (% en el total nacional)
Fecha de la Información	2010	2010	2010	2014	2014	2014
Nacional	1.40%	26	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Aguascalientes	2.20%	24	1.03%	1.00%	0.89%	0.95%
Baja California	2.30%	26	3.05%	2.94%	3.83%	4.29%
Baja C. Sur	4.00%	26	0.62%	0.70%	1.09%	1.53%
Campeche	1.70%	25	0.75%	0.79%	0.86%	1.49%
Coahuila	1.80%	26	2.54%	2.44%	2.90%	4.03%
Colima	1.80%	26	0.63%	0.67%	0.90%	1.23%
Chiapas	2.00%	22	3.81%	3.85%	2.26%	3.01%
Chihuahua	1.10%	26	3.23%	2.93%	3.37%	4.88%
Distrito Federal	0.30%	31	8.48%	8.19%	8.50%	9.07%
Durango	1.20%	24	1.42%	1.38%	1.19%	1.20%
Guanajuato	1.60%	24	4.50%	4.77%	4.09%	3.70%
Guerrero	0.90%	23	2.86%	2.73%	2.05%	1.20%
Hidalgo	1.70%	25	2.35%	2.28%	2.14%	2.52%
Jalisco	1.50%	25	6.40%	6.72%	9.21%	7.04%
México	1.40%	26	13.10%	14.02%	14.59%	8.16%
Michoacán	0.90%	25	3.79%	3.72%	4.01%	4.12%
Morelos	1.30%	26	1.64%	1.57%	1.02%	0.54%
Nayarit	1.60%	26	1.03%	1.09%	1.39%	1.38%
Nuevo León	1.90%	27	4.23%	4.26%	4.99%	4.79%
Oaxaca	1.00%	24	3.32%	3.31%	2.26%	1.87%
Puebla	1.30%	24	4.88%	5.16%	4.06%	3.59%
Querétaro	2.60%	25	1.60%	1.46%	1.77%	1.82%
Quintana Roo	4.10%	25	1.29%	1.41%	2.14%	2.56%
San Luis Potosí	1.10%	25	2.24%	2.18%	1.68%	1.82%
Sinaloa	0.90%	26	2.52%	2.55%	3.13%	3.84%
Sonora	1.80%	26	2.51%	2.60%	2.87%	4.10%
Tabasco	1.60%	25	1.99%	1.83%	2.25%	2.86%
Tamaulipas	1.70%	27	3.08%	3.03%	2.54%	3.00%
Tlaxcala	1.90%	25	0.97%	1.02%	0.79%	0.62%
Veracruz	1.00%	27	7.04%	6.33%	4.61%	5.74%
Yucatán	1.60%	26	1.79%	1.93%	1.78%	2.09%
Zacatecas	0.90%	25	1.32%	1.14%	0.85%	0.96%
EX DF MEX			78.42%	77.79%	76.91%	82.77%
EX DF MEX JAL			67.79%	66.82%	62.71%	70.94%
NL						

Fuente: INEGI

### **3.3.1.3. Entorno del Sector Comercial**

#### ***Potencial de captura de Valor calculada a partir de Cifras Censales del Sector Comercio.***

- i. De acuerdo con la información del Censo Económico del 2008, el Acervo de Capital Fijo del sector comercial asciende a 567,211 millones de pesos. Dicha cifra representa alrededor del 4% del Producto Interno Bruto. Si la ponemos en perspectiva con relación al monto total de recursos administrados por las Afores, es de 27.6%. En consecuencia, creemos que nuestros inversionistas institucionales tienen margen suficiente para absorber aquel componente de los activos inmobiliarios que lleguen al mercado de valores a través de las FIBRAS.
- ii. El Valor Agregado generado por el Sector Comercial de acuerdo con los datos de los Censos Económicos del 2008 era de 628,303 millones de pesos. Si combinamos la información de Valor Agregado contra Acervos de Capital fijo llegamos a un indicador del Producto Medio del Capital de 1.108. Si asumiéramos que de dicho valor agregado el 20% correspondiera a la mano de obra y el 30% a impuesto sobre la renta, llegaríamos a una tasa de capitalización potencial del 50% para el sector. Este resultado deja entrever que existen oportunidades materiales de inversión rentable derivadas de la propiedad de Inmuebles destinados a la actividad comercial. En efecto, si los operadores de las actividades comerciales capturarán el 70% de la utilidad después de impuestos, los propietarios de los Bienes raíces podrían aspirar a tasas de capitalización del 15%.
- iii. A nivel regional, excluyendo al Distrito Federal los niveles más altos de Producto Medio del Capital en el sector Comercial se encuentran en Tabasco, Campeche, Querétaro, Quintana Roo.
- iv. En cuanto al personal ocupado, utilizando la información Censal podemos afirmar que el sector empleaba en 2008 a poco más de 6 millones lo cual representa alrededor del 12% de la Población Económicamente Activa. De ese número, alrededor de 3.9 millones lo hacían fuera del Distrito Federal, Jalisco, Nuevo León y el Estado de México.
- v. En lo relativo a la Productividad de la Mano de Obra en el Sector Comercio, las diferencias regionales son mucho más notables. Encontramos entidades como el Distrito Federal, Querétaro y Quintana Roo que se encuentran entre 23% y 38% arriba del promedio nacional, mientras que hay otras como Tlaxcala, Puebla, Hidalgo y Chiapas que están entre 30% y 60% por debajo de dicha media.
- vi. Nuestro Plan de Negocios considera enfocar la atención en entidades con una alta productividad del capital y donde consideremos que nuestros Arrendatarios cuentan con márgenes adecuados para elevar la productividad de la mano de obra empleada en sus actividades. Lo anterior, sin perjuicio de que consideramos que es posible capturar valor en todo el territorio nacional, y que atenderemos a las oportunidades que incorporen mayor valor a nuestra Cartera.



**Tabla. Productividad del Acervo de Capital en el Sector Comercial por Entidad Federativa.**

	Valor Agregado (miles de pesos)	Personal Ocupado	Acervo de Capital Fijo (miles de Pesos)	Valor Agregado por unidad de Activos (cociente)
	2008	2008	2008	2008
Nacional	628,303,012	6,134,758	567,211,902	1.108
Aguascalientes	6,839,243	70,185	6,035,902	1.133
Baja California	19,902,002	171,061	18,626,553	1.068
Baja C. Sur	5,802,552	43,074	5,858,004	0.991
Campeche	4,065,568	45,023	3,321,555	1.224
Coahuila	14,993,660	154,178	15,664,587	0.957
Colima	3,439,238	42,201	3,967,637	0.867
Chiapas	12,177,749	175,615	10,704,284	1.138
Chihuahua	18,812,775	178,043	20,182,461	0.932
Distrito Federal	113,890,255	758,632	82,569,653	1.379
Durango	7,047,640	77,774	7,616,305	0.925
Guanajuato	25,794,760	290,053	26,456,644	0.975
Guerrero	11,092,751	168,670	9,889,750	1.122
Hidalgo	8,442,327	114,696	8,292,437	1.018
Jalisco	52,992,951	481,102	44,313,403	1.196
México	63,975,277	719,796	54,556,370	1.173
Michoacán	17,373,662	242,950	19,510,469	0.890
Morelos	7,934,171	114,055	7,449,547	1.065
Nayarit	4,316,428	54,063	5,590,599	0.772
Nuevo León	47,891,565	290,156	42,277,546	1.133
Oaxaca	10,064,485	164,696	10,295,909	0.978
Puebla	21,294,370	290,149	19,551,393	1.089
Querétaro	13,272,913	98,956	10,833,125	1.225
Quintana Roo	10,394,189	83,007	8,385,197	1.240
San Luis Potosí	10,964,165	121,785	11,132,239	0.985
Sinaloa	17,290,486	162,230	25,368,204	0.682
Sonora	17,181,751	154,471	16,902,630	1.017
Tabasco	10,140,783	91,635	6,632,495	1.529
Tamaulipas	20,245,639	175,461	18,599,674	1.088
Tlaxcala	2,513,744	60,152	2,830,628	0.888
Veracruz	31,553,048	343,262	25,939,085	1.216
Yucatán	11,354,107	127,924	10,523,068	1.079
Zacatecas	5,248,758	69,703	7,334,549	0.716
EX DF MEX	450,437,480	4,656,330	430,085,879	1.047
EX DF MEX JAL NL	349,552,964	3,885,072	343,494,930	1.018

Fuente: INEGI

**Tabla. Productividad de la Mano de Obra en el Sector Comercial por Entidad Federativa**

	Valor Agregado por unidad de Activos (comparado con el promedio nacional)	Valor Agregado por empleado (pesos)	Valor Agregado por empleado (comparado con el promedio nacional)
	2008	2008	2008
Nacional	100.0%	102,417	100.0%
Aguascalientes	102.3%	97,446	95.1%
Baja California	96.5%	116,344	113.6%
Baja California Sur	89.4%	134,711	131.5%
Campeche	110.5%	90,300	88.2%
Coahuila	86.4%	97,249	95.0%
Colima	78.3%	81,497	79.6%
Chiapas	102.7%	69,343	67.7%
Chihuahua	84.2%	105,664	103.2%
Distrito Federal	124.5%	150,126	146.6%
Durango	83.5%	90,617	88.5%
Guanajuato	88.0%	88,931	86.8%
Guerrero	101.3%	65,766	64.2%
Hidalgo	91.9%	73,606	71.9%
Jalisco	108.0%	110,149	107.5%
México	105.9%	88,880	86.8%
Michoacán	80.4%	71,511	69.8%
Morelos	96.1%	69,564	67.9%
Nayarit	69.7%	79,841	78.0%
Nuevo León	102.3%	165,055	161.2%
Oaxaca	88.2%	61,109	59.7%
Puebla	98.3%	73,391	71.7%
Querétaro	110.6%	134,129	131.0%
Quintana Roo	111.9%	125,221	122.3%
San Luis Potosí	88.9%	90,029	87.9%
Sinaloa	61.5%	106,580	104.1%
Sonora	91.8%	111,230	108.6%
Tabasco	138.0%	110,665	108.1%
Tamaulipas	98.3%	115,385	112.7%
Tlaxcala	80.2%	41,790	40.8%
Veracruz	109.8%	91,921	89.8%
Yucatán	97.4%	88,757	86.7%
Zacatecas	64.6%	75,302	73.5%
EX DF MEX	94.5%	96,737	94.5%
EX DF MEX JAL NL	91.9%	89,973	87.9%

Fuente: INEGI

**Tabla. Inventario de Conjuntos Comerciales por Entidad Federativa**

	Conjuntos comerciales	Mercados Públicos	Centrales de Abastos	Centros y Plazas Comerciales	Demás Conjuntos Comerciales
	2008	2008	2008	2008	2008
Nacional	10,969	4,156	81	4,174	2,558
Aguascalientes	119	27	3	54	35
Baja California	616	39	1	415	161
Baja California Sur	110	14	1	65	30
Campeche	89	38	-	34	17
Coahuila	307	25	3	165	114
Colima	72	22	-	31	19
Chiapas	301	189	4	47	61
Chihuahua	388	72	6	210	100
Distrito Federal	1,230	549	1	332	348
Durango	108	26	3	51	28
Guanajuato	498	180	4	186	128
Guerrero	373	232	2	85	54
Hidalgo	195	77	3	72	43
Jalisco	778	329	8	287	154
México	1,336	710	7	416	203
Michoacán	257	133	5	70	49
Morelos	256	114	1	108	33
Nayarit	60	28	2	18	12
Nuevo León	493	37	5	271	180
Oaxaca	372	277	1	56	38
Puebla	444	218	4	158	64
Querétaro	187	45	1	89	52
Quintana Roo	212	39	-	104	69
San Luis Potosí	176	61	1	64	50
Sinaloa	308	62	2	145	99
Sonora	258	48	1	131	78
Tabasco	161	54	2	49	56
Tamaulipas	337	109	2	137	89
Tlaxcala	67	32	-	23	12
Veracruz	441	200	5	130	106
Yucatán	309	119	2	132	56
Zacatecas	111	51	1	39	20
EX DF MEX	9,739	3,607	80	3,842	2,210
EX DF MEX JAL NL	7,132	2,531	60	2,868	1,673

Fuente: INEGI

**Tabla. Inventario de Conjuntos Comerciales por Entidad Federativa**

	Conjuntos Comerciales	Unidades en Centro Comercial	Promedio
	2008	2008	2008
Total Nacional	10,969	565,474	52
Mercados Públicos	4,156	304,173	73
Centros y Plazas	4,174	148,473	36
Centrales de Abasto	81	28,489	352
Demás centros comerciales	2,558	84,339	33

Fuente: INEGI

### *Información Censal sobre Conjuntos Comerciales.*

En el año 2009, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática generó un estudio sobre Conjuntos Comerciales partiendo de los resultados de los Censos Económicos del 2008. Para los propósitos de nuestro Plan de Negocios, destaca lo siguiente:

- i. En el país existían al momento del Censo casi 11,000 conjuntos con un total de 565 mil Arrendatarios u ocupantes, identificados por las llamadas Unidades Comerciales.
- ii. Del total anterior, el 40% corresponde a Mercados Públicos, otro 40% a Centros Comerciales y Plazas y el resto a los llamados demás centros comerciales. Estos últimos se refieren a locales comerciales que pueden estar localizados en edificios, en centrales de transporte y otros que no necesariamente de encuentren en la clasificación anterior.
- iii. Los complejos comerciales más grandes son las Centrales de Abasto, con un promedio de 352 Arrendatarios u ocupantes. Destaca que los centros comerciales y plazas tienen en promedio 36 Arrendatarios. En consecuencia, fuera de las notables unidades comerciales generalmente referidos como Fashion Malls, la mayor parte de los Conjuntos Comerciales de nuestro país son relativamente pequeños. Este segmento, más fragmentado pero a la vez ubicuo y conspicuo constituye el eje más importante de nuestro Plan de Negocios.
- iv. Fuera del Distrito Federal existen 3,842 Centros y Plazas Comerciales. Si también excluimos al Estado de México, Jalisco y Nuevo León el total es de 2,868 plazas. Cualquiera que sea la métrica, Nacional, excluyendo al DF o excluyendo a las cuatro entidades más importantes, desde la perspectiva de nuestro Plan de Negocios el potencial de adquisiciones se antoja vasto y suficiente.

**Tabla. Desempeño del Sector Comercio en Ciudades Seleccionadas.**

	Tasa de Crecimiento Anual Promedio de Ventas (real)	Tasa de Crecimiento Anual Promedio de Empleo en Sector Comercio
	2006-2014	2006-2014
Índice Nacional	0.59%	1.46%
Acapulco	-1.05%	3.35%
Aguascalientes	1.13%	3.21%
Campeche	1.57%	1.69%
Cancún	2.89%	5.62%
Ciudad de México	0.29%	2.53%
Juárez	1.22%	2.32%
Victoria	1.66%	2.68%
Coatzacoalcos	0.87%	2.72%
Colima	0.64%	-1.03%
Cuernavaca	1.71%	2.38%
Culiacán	3.58%	1.16%
Chihuahua	3.69%	4.48%
Durango	2.53%	3.30%
Guadalajara	1.61%	4.28%
Hermosillo	2.41%	1.21%
La Paz	1.70%	-1.07%
León	0.61%	1.39%
Matamoros	-1.93%	1.59%
Mérida	2.70%	1.99%
Mexicali	2.83%	3.21%
Monterrey	2.67%	3.99%
Morelia	1.72%	4.14%
Nuevo Laredo	0.50%	3.03%
Oaxaca	0.79%	3.41%
Puebla	0.67%	4.50%
Querétaro	3.25%	5.34%
Reynosa	3.09%	6.07%
Saltillo	3.64%	3.12%
San Luis	0.51%	1.19%
Tampico	3.09%	4.49%
Tijuana	2.08%	3.92%
Toluca	2.55%	6.11%
Torreón	-0.97%	1.42%
Tuxtla	1.49%	4.06%
Veracruz	1.97%	5.67%
Villahermosa	0.52%	1.77%
Zacatecas	2.60%	4.10%

Fuente: INEGI

### *Información a nivel de ciudades seleccionadas.*

Más allá de la información censal que adolece del retraso inherente a su frecuencia quinquenal, es posible acudir a información de carácter muestral más reciente. El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática produce los denominados Índices de Ventas Netas para el comercio, tanto al por mayor como al menudeo.

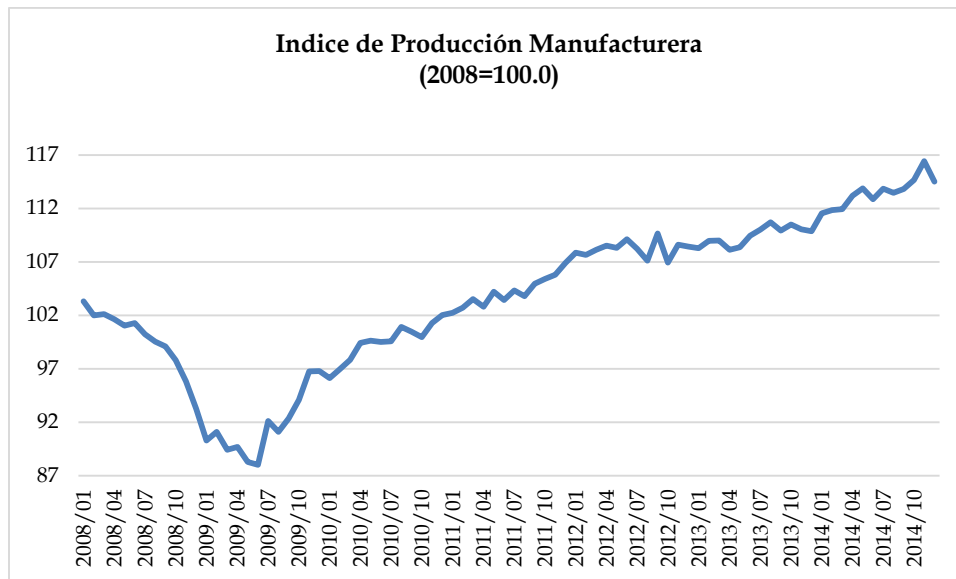
- i. Utilizando la información desestacionalizada se puede determinar concluir que la tasa de crecimiento de las ventas en las ciudades seleccionadas entre 2006 y 2014 es de 0.59% anual en términos reales, mientras que el empleo creció a una tasa anual promedio de 1.48%.
- ii. En términos de ventas, las ciudades con mayor dinamismo son Culiacán, Chihuahua, Tampico y Zacatecas. No es posible obviar la contracción de las ventas en ciudades como Matamoros, Torreón y Acapulco. Estas ciudades se han visto afectadas por el incremento en los índices delictivos. Consideramos que si bien es conveniente ser cautelosos en las adquisiciones en dichas plazas, también es cierto que es posible encontrar en ellas propiedades con alto potencial de apreciación dada la calidad de los Arrendatarios, su Ubicación dentro de las ciudades y el giro de sus actividades.
- iii. Desde el punto de vista del empleo en el sector, sólo con la excepción de Colima y la Paz el resto de las ciudades en la muestra reportan un dinamismo destacando Cancún, Reynosa, Toluca y Veracruz.
- iv. La heterogeneidad de oportunidades plantea un interesante desafío para nuestro Plan de Negocios en donde será preciso combinar el descubrimiento de propiedades de alto valor real y potencial con la necesidad de lograr una presencia adecuada en las regiones del país que ofrezcan las condiciones propicias para maximizar el rendimiento de nuestra Cartera.

#### 3.3.1.4 Entorno del Sector Manufacturero

### *Información sobre niveles de Actividad.*

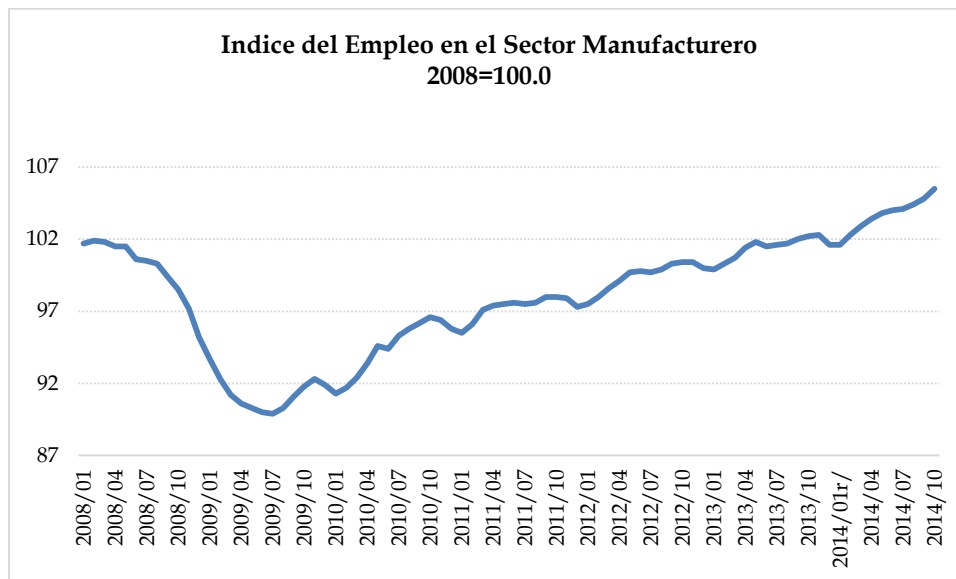
Después de la aguda contracción de la Actividad Manufacturera en el 2008 y 2009, este sector ha mostrado un dinamismo alentador, tanto en lo tocante a los niveles de producción como empleo.

En efecto, las cifra desestacionalizada del Índice calculado por el INEGI muestra que el crecimiento acumulado entre mayo del 2008 y diciembre del 2014 supera el 30.0%. De hecho, este sector económico se recuperó para ubicarse en los niveles previos a la crisis antes de que terminara el 2010, lo cual sugiere que se trata de una actividad con gran capacidad para absorber choques económicos desfavorables, incluso los de una magnitud tan considerable como los vistos recientemente.



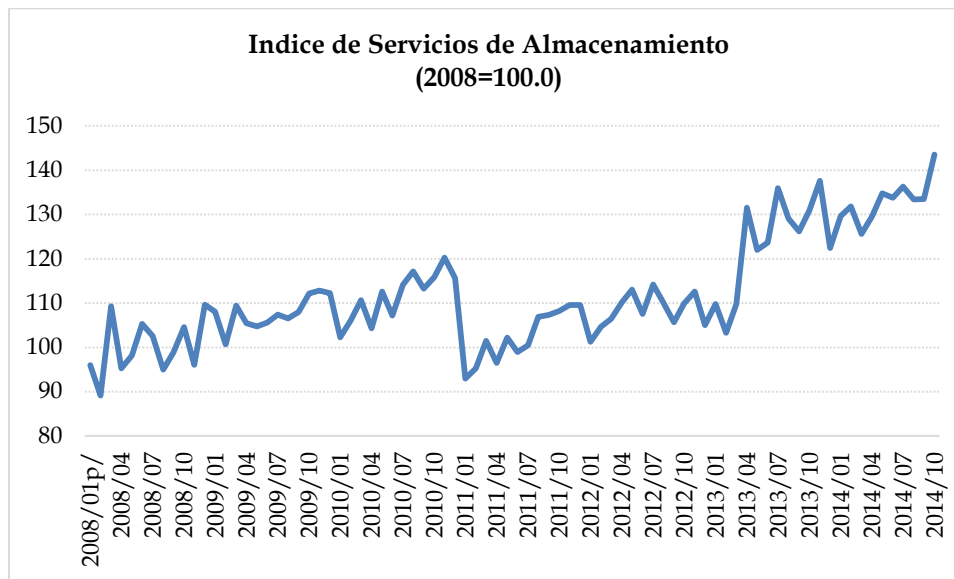
Fuente: INEGI

En lo tocante al empleo, desde el momento más agudo de la crisis hasta julio del 2014 se han creado cerca de medio millón de empleos en las empresas cubiertas por la Encuesta Nacional de la Industria Manufacturera, rebasando los niveles de empleo máximo observados antes de la contracción del 2009.



Fuente: INEGI

Este dinamismo se ve reflejado en la información disponible respecto de la evolución de la facturación del segmento de servicios de Almacenamiento también calculados por el INEGI. Si tomamos como referencia los niveles observados a principios del 2008, este indicador muestra un crecimiento acumulado a junio del 2014 superior al 40%. Esta cifra es cercana al 50% si utilizamos como referencia los valores medidos en enero del 2011.



Fuente: INEGI

### ***Información Censal sobre Propiedades Industriales.***

En el año 2009, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática generó un estudio sobre Propiedades Industriales partiendo de los resultados de los Censos Económicos del 2008. Para los propósitos de nuestro Plan de Negocios, destaca lo siguiente:

- i. En el país existían al momento del Censo 728 complejos industriales correspondiendo a un total de 33,762 Unidades Económicas. conjuntos con un total de 565 mil Arrendatarios u ocupantes, identificados por las llamadas Unidades Comerciales.
- ii. A dichos complejos industriales corresponden 1,736 mil trabajadores, lo cual representa más de la tercera parte del total de personal ocupado cubierto por el Estudio sobre Conjuntos Comerciales derivado del Censo.
- iii. En relación con la métrica de Activos Fijos Totales, el componente Industrial representa el 48.9% del monto censal de Conjuntos Comerciales, el cual incluye a la centrales de abastos, mercados públicos terminales de transporte, centros y plazas comerciales y otros conjuntos comerciales.
- iv. En cuanto a este rubro, se observa que los complejos industriales del Estado de México, Veracruz, Coahuila, Querétaro, Nuevo León y Aguascalientes eran los que muestran más alto nivel de inversión y equipamiento relativo al resto del territorio nacional.
- v. En cuanto a la productividad de la mano de obra en el segmento industrial esta asciende, de conformidad con información comparable a la utilizada para las propiedades comerciales asciende a 372 mil pesos de 2008, monto 3.5 veces superior al del sector comercio.
- vi. En cuanto al cociente que resulta de dividir al valor agregado del sector entre el Acervo de Capital Fijo, este se ubica en 0.94, cifra por debajo del 1.15 del segmento comercial. No obstante ello, la disparidad regional es muy importante. En Jalisco está por encima de 1.2; por encima de 1.3 en Nuevo León; arriba de 2.1 en Tabasco y cercano a 2.8 en Campeche.



Mientras tanto, en el sector comercial los valores más altos están en el distrito Federal y Tabasco ubicándose en el rango de 1.35 a 1.50. Esto sugiere que existe un potencial importante de captura de valor mediante la aplicación de un plan de negocios que contemple la segmentación adecuada de los mercados.

- vii. Recapitulando, el Valor Agregado generado por el Sector Comercial de acuerdo con los datos de los Censos Económicos del 2008 era de 646,375 millones de pesos. Si combinamos la información de Valor Agregado contra Acervos de Capital fijo llegamos a un indicador del Producto Medio del Capital de 0.94. Si asumiéramos que de dicho valor agregado el 20% correspondiera a la mano de obra y el 30% a impuesto sobre la renta, llegaríamos a una tasa de capitalización potencial del 47% para el sector. Este resultado deja entrever que existen oportunidades materiales de inversión rentable derivadas de la propiedad de Inmuebles destinados a la actividad comercial. En efecto, si los operadores de las actividades industriales capturaran el 65% de la utilidad después de impuestos, los propietarios de los Bienes raíces podrían aspirar a tasas de capitalización del 15% para el promedio nacional.

**Tabla. Características de las Propiedades Industriales**

	Activos Fijos	Producción Bruta Total	Consumo Intermedio	Valor Agregado Censal Bruto
Millones de Pesos				
	2008	2008	2008	2008
Nacional	686,759	1,662,622	1,016,248	646,375
Aguascalientes	31,890	71,043	49,757	21,286
Baja California	19,912	54,587	21,800	32,788
Baja California Sur	2,106	6,387	3,970	2,417
Campeche	3,674	16,680	6,542	10,138
Coahuila	89,968	101,422	59,512	41,910
Colima	1,506	2,588	1,663	924
Chiapas	1,534	3,889	2,069	1,820
Chihuahua	28,779	65,651	28,467	37,184
Distrito Federal	140,705	291,540	147,721	143,819
Durango	7,345	27,050	17,375	9,675
Guanajuato	21,714	45,858	25,849	20,009
Guerrero	6,308	8,834	4,978	3,856
Hidalgo	7,449	25,480	17,162	8,318
Jalisco	26,325	86,585	54,148	32,437
México	133,582	378,599	236,599	142,000
Michoacán	23,975	25,733	11,396	14,336
Morelos	6,709	29,485	21,449	8,036
Nayarit	4,389	4,088	2,649	1,439
Nuevo León	35,366	117,772	71,439	46,283
Oaxaca	8,680	122,601	114,739	7,862
Puebla	20,234	58,506	40,236	18,270
Querétaro	47,726	127,144	85,612	41,532
Quintana Roo	8,543	16,991	9,908	7,083
San Luis Potosí	27,613	77,026	56,537	20,488
Sinaloa	4,492	11,219	7,527	3,692
Sonora	15,633	90,881	61,016	29,685
Tabasco	1,934	8,046	3,839	4,207
Tamaulipas	23,383	80,762	43,159	37,602
Tlaxcala	5,662	14,491	9,636	4,853
Veracruz	85,276	72,712	37,763	34,949
Yucatán	2,055	6,974	3,582	3,392
Zacatecas	12,870	19,195	12,730	6,465

Fuente: INEGI

**Tabla. Producto Medio del Capital y del Trabajo en Propiedades Industriales**

	Acervo de Capital	Valor Agregado	Personal Ocupado	Valor Agregado por unidad de Activos (cociente)	Valor Agregado por Trabajador (pesos)
	2008	2008	2008	2008	2008
Nacional	686,759	646,375	1,736,113	0.94	372,312
Aguascalientes	31,890	21,286	38,661	0.67	550,581
Baja California	19,912	32,788	154,674	1.65	211,981
Baja C. Sur	2,106	2,417	13,762	1.15	175,629
Campeche	3,674	10,138	12,247	2.76	827,795
Coahuila	89,968	41,910	115,961	0.47	361,415
Colima	1,506	924	4,132	0.61	223,621
Chiapas	1,534	1,820	11,594	1.19	156,978
Chihuahua	28,779	37,184	14,992	1.29	2,480,256
Distrito Federal	140,705	143,819	536,415	1.02	268,111
Durango	7,345	9,675	35,657	1.32	271,335
Guanajuato	21,714	20,009	48,440	0.92	413,068
Guerrero	6,308	3,856	21,815	0.61	176,759
Hidalgo	7,449	8,318	18,023	1.12	461,521
Jalisco	26,325	32,437	102,011	1.23	317,976
México	133,582	142,000	333,233	1.06	426,128
Michoacán	23,975	14,336	6,470	0.60	2,215,765
Morelos	6,709	8,036	16,406	1.20	489,821
Nayarit	4,389	1,439	12,170	0.33	118,242
Nuevo León	35,366	46,283	136,687	1.31	338,606
Oaxaca	8,680	7,862	6,534	0.91	1,203,245
Puebla	20,234	18,270	51,550	0.90	354,413
Querétaro	47,726	41,532	99,706	0.87	416,545
Quintana Roo	8,543	7,083	46,865	0.83	151,136
San Luis Potosí	27,613	20,488	43,515	0.74	470,826
Sinaloa	4,492	3,692	12,110	0.82	304,872
Sonora	15,633	29,685	72,326	1.90	410,433
Tabasco	1,934	4,207	10,167	2.18	413,790
Tamaulipas	23,383	37,602	137,994	1.61	272,490
Tlaxcala	5,662	4,853	10,561	0.86	459,521
Veracruz	85,276	34,949	19,901	0.41	1,756,143
Yucatán	2,055	3,392	15,365	1.65	220,761
Zacatecas	12,870	6,465	6,285	0.50	1,028,640
EX DF MEX	583,050	512,936	1,296,581	0.88	395,607

Fuente: INEGI

### 3.3.1.5 Entorno del Sector de Servicios de Administración de Negocios

El segmento de oficinas no cuenta con información censal procesada como la que utilizamos en las dos subsecciones anteriores para obtener estimaciones sobre los promedios nacionales de productividad de capital invertido en el segmento.

No obstante ello, existe información oportuna que nos permite tener una idea sobre su dinamismo reciente.

Por un lado, la información de empleo producida por el INEGI reporta al personal ocupado en servicios de administración de empresas. Esto incluye tanto la administración interna de las entidades, como el personal que trabaja en empresas especializadas en dar servicios de apoyo administrativo a terceros.

Consideramos que de estos indicadores puede desprenderse cierta noción sobre el comportamiento de la demanda concurrente por espacio de oficinas.

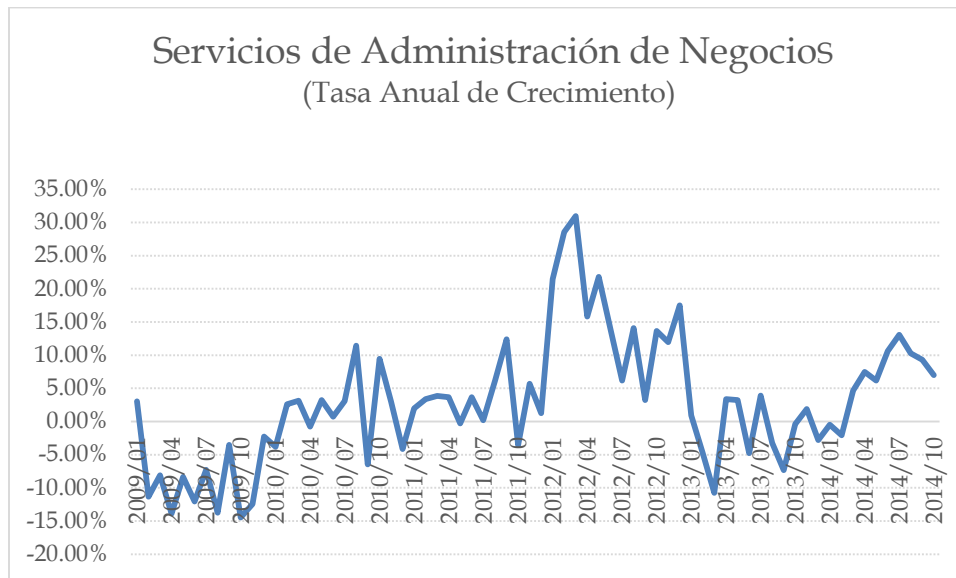
Entre el mes de febrero del 2010, fecha en que este indicador se ubicó en su valor mínimo asociado con el ciclo económico más reciente, y la cifra observada en octubre del 2014, se observa un incremento acumulado del 21.7%.



Fuente: INEGI

En términos de Actividad destaca el gradual restablecimiento del crecimiento en el sector de servicios administrativos de apoyo a negocios (serie 5611 de la BIE del INEGI). Si bien el 2013 fue marcado por el estancamiento, los últimos meses muestran tasas de crecimiento anual que oscilan entre el 6 y 10%, que si bien distan aun de lo observado en 2011 y 2012, son congruentes con el tono de reactivación en el que se enmarca nuestro plan de negocios.

Por último, más allá de los aspectos cuantitativos referidos a la información histórica consideramos que las recientes reformas en materia de energía deberán verse acompañadas por una demanda adicional de espacio de oficinas, no solo por parte de las compañías nacionales y extranjeras que ampliarán sus operaciones en esta industria, sino también de las empresas que darán servicios legales, contables y administrativos a las primeras



Fuente: INEGI

### 3.3.1.6. 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 asociado a la integración de producción y logística con los Estados Unidos, lo cual se traduce en la necesidad de locales de almacenamiento y plantas de producción, así como servicios hoteleros y actividades comerciales.
- La mejora de las perspectivas económicas en zonas asociadas con la producción de petróleo, lo cual se traduce en demanda de oficinas, logística, alojamiento y actividades comerciales.

Desde 2010 las FIBRAS aparecieron como un vehículo útil para inversionistas y propietarios de Bienes raíces.

- 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.
- Entre 2010 y diciembre de 2014, el valor de capitalización de mercado de las FIBRAS pasó de cero a cerca de 257,877 Pesos.

### **Sector de FIBRAS en México**

	<u>Número de FIBRAS</u>	<u>Capitalización de Mercado</u>
Marzo 17, 2011	1	8,036 millones de pesos
Diciembre 31, 2012	3	74,858 millones de pesos
Marzo 31, 2013	5	98,180 millones de pesos
Diciembre 31, 2013	7	153,881 millones de pesos
Diciembre 31, 2014	9	257,877 millones de pesos

Fuente: Bloomberg.

### **3.3.2 La Visión de Negocio.**

Los objetivos de nuestro plan de negocios son la creación y administración de:

- Una FIBRA escalable capaz de agregar una Cartera de numerosas propiedades mediante adquisiciones en los segmentos más fragmentados de la industria.
- Una FIBRA diversificada capaz de mitigar la volatilidad de nuestra Cartera de propiedades sin sacrificar su rentabilidad.
- Una FIBRA capaz de ofrecer a los Tenedores distribuciones atractivas desde sus primeros meses de operación y que continúen en el medio y largo plazos.
- Una FIBRA que en el medio plazo alcance una escala tal que sus Tenedores puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- 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.

### **3.3.3 La Misión de Negocio.**

Al momento de la Oferta Pública inicial las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir los Activos que integran la Cartera Inicial con la mayor celeridad a fin de estar en condiciones de iniciar el reparto de las Distribuciones.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de nuestras propiedades, y en su caso llevar a cabo las mejoras que nos permitan elevar su rentabilidad en el corto plazo.
- Procurar la mejora continua del perfil de nuestros Arrendatarios a fin de incrementar la rentabilidad de nuestras propiedades al tiempo que reducimos la volatilidad potencial de los flujos.

- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones 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 corredores inmobiliarios, desarrolladores, 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 Asesor y Administrador.

### **3.3.4 Estrategia de Posicionamiento de FIBRA HD.**

*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 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 incrementar 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 HD ha puesto mucha atención y que vemos como una oportunidad de diferenciación.

*Eje Estratégico 1. Distribuciones mayores a las que ofrece la industria.*

ALGUNAS FIBRAS OFRECEN UN CAP RATE ACEPTABLE PERO DISTRIBUCIONES BAJAS:  
Los inversionistas que aspiran a recibir rentas poco volátiles y razonablemente predecibles no han

obtenido estos beneficios de las FIBRAS. Esto deriva del costo de acarreo de posiciones de efectivo importantes, así como de recursos destinados a desarrollos.

ESTRATEGIA DE POSICIONAMIENTO DE FIBRA HD: Tenemos como objetivo hacer distribuciones frecuentes y mayores que las del promedio del mercado apoyados en un modelo de negocio que descansa en adquisiciones de Activos ocupados que ya generan flujos al momento de incorporarse a la Cartera. Asimismo, contamos con una estructura de bajos costos que permite que la mayor parte del rendimiento de la propiedad llegue al inversionista.

*Eje Estratégico 2. Administración internalizada.*

ALGUNAS FIBRAS ADOLECEN DE UNA ALINEACIÓN IMPERFECTA DE INCENTIVOS DE SUS ADMINISTRADORES Y TIENEN ESTRUCTURAS COMPLEJAS: Varias 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 asesor y administrador y del inversionista estén mal alineados. En la industria a nivel internacional cuando esto ocurre se dice que la FIBRA es manejada “externamente”.

ESTRATEGIA DE POSICIONAMIENTO DE FIBRA HD: Fibra HD tiene una estructura tal que: Las figuras y funciones del asesor y del administrador recaen en una sola entidad, el Asesor y Administrador, quién ha sido constituido como una sociedad civil; la FIBRA HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador.

*Eje Estratégico 3. Preponderantemente haremos adquisiciones.*

ALGUNAS FIBRAS HAN TRANSFERIDO EL RIESGO DE DESARROLLO A INVERSIONISTAS QUE ESPERAN RENTAS. Algunas FIBRAS han puesto recientemente un mayor énfasis en desarrollar inmuebles lo cual si bien busca ofrecer mejores rendimientos -ex-post- a los inversionistas, involucra un riesgo de desarrollo así como el costo de oportunidad de los recursos durante la fase de desarrollo.

ESTRATEGIA DE POSICIONAMIENTO DE FIBRA HD: Tenemos un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de Activos que estén generando flujos. No consideramos que el desarrollo sea parte importante en nuestro segmento donde existen numerosos Inmuebles elegibles de tamaño medio en todo el territorio nacional. Esto no obvia que podamos establecer relaciones de largo plazo con desarrolladores y otros propietarios quienes podrían ofrecernos propiedades estabilizadas en el futuro.

La FIBRA tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos, con Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento.



### 3.3.5 Modelo de Negocio.

#### 3.3.5.1 Modelo de Administración.

La administración de nuestra Cartera Inicial y de las adquisiciones que hagamos en el futuro será llevada a cabo por Colliers en los términos del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, de tal suerte que deja en manos especializadas la complejidad del manejo cotidiano de una Cartera que esperamos crezca considerablemente en tamaño y diversidad. Para mayor información sobre dicho contrato referirse a “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA- 3.4.5 Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento celebrado entre el Asesor y Administrador y Colliers”.

Nos referimos, de manera enunciativa más no limitativa a las actividades siguientes:

- Conformar, evaluar y ajustar el equipo de operación de los Activos que integran la Cartera Inicial.
- Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento en el que queden identificados, los ingresos de renta y todos los datos correspondientes al contrato de que se trate, los ingresos adicionales cobrados, los derechos de preferencia, las opciones de renovación, uso de exclusiones, entre otros.
- Crear un informe integral de gastos de la propiedad (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el equipo designado por el Fideicomiso.
- Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de los Activos que integran la Cartera Inicial. Así como asegurar una oferta competitiva de todos los servicios contratados y el costo de los mismo.
- Crear y entregar un plan para la retención de los arrendatarios, estableciendo de inmediato una relación y comunicaciones sólidas y confiable.
- Crear, examinar y revisar el presupuesto actual de cada Activo y presentarlo para su aprobación al propietario
- Completar un informe minucioso de cada Activo, que incluya, entre otros, la condición del Activo, las oportunidades de optimización y el desarrollo de un plan de inversiones y gastos de capital a largo plazo para los Activos.
- Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificado por escrito a El Propietario.
- Revisar y atender lo relacionado con la facturación, créditos o recibos de pago, cuentas de bancos, rentas, pólizas de seguros, correspondencia escrita, documentos técnicos y toda la información y reportes requeridos para la administración de la propiedad en custodia para dirigirla al Fideicomiso.

Existen otras actividades administrativas que nuestro Asesor y Administrador conservarán, pudiendo o no apoyarse en Colliers para ello, dependiendo de la complejidad operativa y tratando de lograr los mejores resultados y rentabilidad para la FIBRA.

### 3.3.5.2 Modelo de Inversiones.

#### ***Oportunidades de Mercado***

FIBRA HD estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de pequeños y medianos 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 incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas, así como oportunidades para desarrollar y adquirir nuevos Inmuebles.

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 HD 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 de administración del Asesor y 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 atractivas oportunidades de adquisición***

La FIBRA junto con el Asesor y Administrador ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles y Derechos de Arrendamiento a ser llevado a cabo por el Asesor y Administrador para identificar y analizar oportunidades de adquisición. Se pretende ampliar la Cartera Inicial a través de adquisiciones de Inmuebles desarrollados y Derechos de Arrendamiento. Dicha estructura, la variedad de formatos y la posibilidad de asignar periodos de inversión otorga a la FIBRA un innovador modelo que incrementa la posibilidad de hacer crecer su negocio en el transcurso del tiempo.

Adicionalmente a la adquisición de Inmuebles y Derechos de Arrendamiento de diversos formatos, la FIBRA pretende invertir en Inmuebles y Derechos de Arrendamiento que muestren un alto potencial de rentabilidad y se encuentren ubicadas en diferentes regiones de México.

Se espera que la FIBRA se enfoque en adquisiciones de Inmuebles desarrollados y Derechos de Arrendamiento a efecto de tener ingresos estables a través de altas tasas de ocupación, sin embargo, también se aprovecharán oportunidades para adquirir Inmuebles que no estén estabilizados.

La FIBRA llevará a cabo adquisiciones en base a la asesoría del Asesor y Administrador conforme se identifiquen buenas oportunidades, que sean rentables y presenten un margen de prudente riesgo financiero y administrativo. Dichas adquisiciones se pagarán con los recursos derivados de créditos, emisiones de capital o deuda, conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. No obstante que la FIBRA intentará acceder al mercado de capitales para sus necesidades de fondeo, también buscará alternativas que optimicen su perfil financiero.

### 3.3.5.3 Modelo de Comercialización.

FIBRA HD tiene una estrategia de comercialización que busca balancear la estabilidad de los flujos provenientes de los arrendamientos a Arrendatarios de amplia presencia nacional y regional con flujos más volátiles pero más elevados por unidad de superficie rentada provenientes de locatarios locales.

FIBRA HD cuenta con un plan de comercialización que considera como meta alcanzar una Cartera que balancee adecuadamente los contratos de arrendamiento con Arrendatarios con distintos perfiles de rendimiento y riesgo.

En efecto, los Arrendatarios relacionados con grandes firmas con presencia nacional constituyen una parte importante de nuestra cartera de clientes. Sin embargo el rendimiento por unidad de superficie que se obtiene de sus contratos de arrendamiento suele ser significativamente menor de la que se obtiene de locatarios con una huella regional o local. A cambio de lo anterior, dichos locatarios de menor tamaño suelen mostrar tasas de rotación mayores que la de los grandes Arrendatarios, con lo que se incorpora volatilidad a los ingresos del negocio. Consideramos necesario establecer ciertos lineamientos de medio y largo plazo respecto de la composición de nuestro paquete de contratos de arrendamiento. Dichos lineamientos buscarán ofrecer una mezcla de rendimiento y volatilidad acorde con los intereses de nuestros Tenedores. La política de comercialización se revisará periódicamente para reconocer las cambiantes condiciones de nuestro mercado.

Nuestro modelo de comercialización descansa en dos herramientas fundamentales:

- a. Aplicación de metodologías de gestión compatibles con estándares internacionales y probados en México.
  - La gestión y comercialización de nuestros Activos se llevará a cabo por Colliers bajo el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, en donde Colliers es una unidad de administración de bienes raíces (*Real Estate Management Services*) de Colliers International en México.
  - Dicha gestión abarca tanto la administración y cobranza de los inquilinos actuales como la comercialización de nuestros Activos con el propósito de mejorar continuamente su rentabilidad.
- b. Establecimiento de identidad de marca.

- Si bien es cierto que estaremos haciendo adquisiciones de Activos que están en segmentos fragmentados del mercado, consideramos que la generación de valor adicional provendrá de las economías de escala y alcance que logremos en FIBRA HD.
- Para fines de comercialización con nuestros Arrendatarios, y como parte del mejoramiento de la oferta final a los consumidores que visitan nuestros locales comerciales, creemos que es importante crear una marca propia, con atributos de imagen y calidad que pronto sean reconocidos en el mercado. Uno de los objetivos del Plan de Negocio será ejecutar la tarea de mercadotecnia de nuestras propiedades así como de las remodelaciones o reposicionamiento comercial que requieran una o más de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

### **3.3.6 Otros aspectos de la gestión de la FIBRA**

La FIBRA tiene los órganos de gobierno corporativos descritos en la sección *“4 El Fideicomiso FIBRA HD -4.6 Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA”* de este Prospecto.

El Presidente y el Secretario del Comité Técnico se apoyarán en los Ejecutivos para coordinar las sesiones de dichos órganos de gobierno corporativo. Asimismo, el Asesor y Administrador proporcionará de manera diligente toda la información y apoyo que solicite el Comité Técnico y los Comités que integran la estructura de gobernanza.

En caso de que sea necesario para asegurar la independencia de los Comités que así lo soliciten, la FIBRA, por instrucción del Comité Técnico, los dotará de recursos distintos y adicionales a los mencionados en la sección *“3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD - 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA -3.4.2 Presupuesto”* de este Prospecto.

### **3.3.7 Política de Endeudamiento de la FIBRA.**

FIBRA HD iniciará sus operaciones sin deuda y buscará operar con niveles de deuda que cumplan con holgura lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

FIBRA HD 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.

### 3.3.8 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.

Sin perjuicio de lo anterior, es la intención de los Miembros del Comité Técnico que han sido nombrados por el Fideicomiso de Fundadores, presentar al propio Comité Técnico para que en caso de ser aprobado y de ser el caso sea turnado a la Asamblea, un plan de capitalización para la etapa inicial de crecimiento de la FIBRA.

	ETAPA	DEFINICIÓN	BENEFICIO PARA EL INVERSIONISTA
1	IPO DE FIBRA HD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitución del vehículo</li> <li>• Oferta Pública enfocada en inversionistas ancla</li> <li>• Oferta pequeña que hace posible tener sólo inmuebles adquiridos (no aportados) de partes no relacionadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El inversionista participa en la cartera inicial</li> <li>• El inversionista tiene DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTES en las rondas de crecimiento</li> </ul>
2	RONDAS DE SUSCRIPCIÓN DE DERECHOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La FIBRA buscará incrementar el tamaño de su cartera mediante rondas de suscripción subsecuente.</li> <li>• Dichas suscripciones se harán procurando encontrar un balance adecuado entre las condiciones de mercado vigentes a ese momento y el propósito de seguir ofreciendo <i>un dividend yield</i> atractivo al inversionista inicial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de la posición de manera gradual con un control minucioso de la rentabilidad, riesgo y calidad de la cartera.</li> </ul>
3	FOLLOW-ON OFERTA INTERNACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una vez que la FIBRA alcanzase un tamaño adecuado para hacer una oferta internacional se haría el primer <i>Follow-On</i>, con la escala y formato que permitiera una amplia participación de inversionistas nacionales y extranjeros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De llegarse a este punto exitosamente, el inversionista podría beneficiarse de una mayor liquidez</li> </ul>

\* Simultáneamente con la Oferta Pública Inicial se emitirán hasta 3 veces el número de CBFIs de la Oferta para realizar suscripciones o como contraprestación en la adquisición de inmuebles

Dicho plan, delineado en la tabla anterior tiene como propósito procurar el crecimiento de una FIBRA que en su punto de partida será más pequeña, y probablemente menos líquida que el resto de las FIBRAS. Asimismo, dicho plan de capitalización buscará alinear nuestra capitalización con las oportunidades que se han detectado y que forman parte de nuestro Pipeline.

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.

### **3.3.9 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.

### **3.3.10 Política de Distribución.**

La FIBRA está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo, 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 correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones 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 HD 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 2015. 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 la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo que establecen las disposiciones en materia de FIBRAS en cuanto al monto mínimo que debe distribuirse, FIBRA HD tiene como propósito maximizar el flujo que recibirán nuestros inversionistas.

### **3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA.**

#### **3.4.1. Fibra HD Servicios, S.C.**

##### **3.4.1.1. Sobre el Asesor y Administrador Interno.**

Fibra HD Servicios, S.C. es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015 según escritura pública 20,180. FIBRA HD es el titular de una parte social representativa del 99.9% del capital social de esta sociedad. A continuación se transcribe su objeto social es:

*a).- Llevar a cabo la administración del (i) fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1523, (F DIAGONAL MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS) celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario y Actinver Casa de Bolsa, Sociedad Anónima de Capital Variable. Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del fideicomiso F/1871, (F DIAGONAL MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO) en su carácter de fideicomitente (en lo sucesivo identificado como "FIBRA HD" o el "Fideicomiso"), y su sucesores o causahabientes y (ii) del patrimonio del Fideicomiso. El objeto de la Sociedad se refiere a FIBRA HD y no al fiduciario, en el entendido de que pudiese darse una sustitución fiduciaria en los términos del contrato de fideicomiso. FIBRA HD fue constituida de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la Ley del Impuesto sobre la Renta y por lo tanto se trata de un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces, también conocido como FIBRA. La sociedad prestará, incluyendo sin limitar, todas las actividades y actos necesarios y/o convenientes para ello tales como, el prestar toda clase de servicios, administración, asesoría, operación, desarrollo y cumplimiento normativo;*

*b).- La prestación, por cuenta propia o de FIBRA HD, de toda clase de servicios para la administración, operación, coordinación, supervisión y cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones derivadas de las mismas, cuotas de mantenimiento, concesiones, o bajo cualquier título conforme al cual se otorgue el uso o goce de toda clase de bienes muebles e inmuebles;*

*c).- Prestar toda clase de servicios profesionales independientes en materia inmobiliaria, financiera, administrativa, contable, fiscal, corporativa, económica, informática, logística, recursos humanos, crédito y cobranza o recuperación de cartera, y cualesquiera otras de naturaleza análoga, así como de asesoría, consultoría y supervisión de personas físicas y morales nacionales o extranjeras a fideicomisos de infraestructura y bienes raíces a que se refieren los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la Ley del Impuesto sobre la Renta;*

*d).- Brindar los servicios de asesoría, mantenimiento, instalación, reparación, así como el mantenimiento de bienes muebles e inmuebles, incluyendo plazas comerciales, oficinas, centros de distribución, bodegas, estacionamientos, equipos eléctricos y electrónicos de iluminación, control, sistemas de aire acondicionado, alarmas, equipos de seguridad y vigilancia, cerrajería en general, herrería, limpieza, decoración, remodelación, acabados, carpintería, jardinería y en general las actividades complementarias que se requieran en el mantenimiento y conservación de centros comerciales, toda clase de locales, bodegas, zonas de carga y descarga, centros de consumo, oficinas, sucursales bancarias, tiendas departamentales, áreas*



*comunes y en general el mantenimiento y conservación de las áreas que integran centros comerciales, edificios de oficinas, centros de distribución y bodegas de almacenamiento;*

*e).- Actuando por cuenta propia o de FIBRA HD para comprar, vender, adquirir, enajenar, transmitir, arrendar, dar en usufructo, hipotecar o gravar en cualquier forma legal los bienes muebles e inmuebles y los derechos reales o personales que sean requeridos o convenientes para el logro del objeto social de la Sociedad;*

*f).- Participar, celebrar y cumplir toda clase de convenios, contratos y actos con cualquier persona física o moral, privada o pública relacionados con su objeto social;*

*g).- Aceptar y conferir toda clase de mandatos, poderes, comisiones, representaciones, así como actuar como mediador, agente, distribuidor, licenciataria, comisionista, franquiciataria o asumir el carácter que le sea atribuido e instruido conforme a la legislación aplicable;*

*h).- Actuar como administrador, por cuenta propia o de FIBRA HD, de toda clase de condominios, fraccionamientos, copropiedades, bienes sujetos a toda clase de regímenes de propiedad y copropiedad, en construcción, obras en desarrollo o concluidas, así como obtener de las autoridades competentes las licencias, permisos y/o autorizaciones, para la operación de centros comerciales, oficinas, inmuebles, hoteles, naves industriales y en general, la instalación, funcionamiento y explotación del giro comercial, industrial, de servicios, residencial o cualquier otro que sea requerido conforme al proyecto respectivo;*

*i).- Actuando por cuenta propia o de FIBRA HD, otorgar y recibir en arrendamiento, sub-arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro acto, en el cual se permita a terceros usar y/o gozar temporalmente de bienes muebles e inmuebles, negociar contratos de arrendamiento y llevar a cabo la celebración, modificación, terminación y renovación de los mismos;*

*j).- La administración y dirección de toda clase de sociedades, asociaciones, fundaciones y/o fideicomisos, cualquiera que sea la actividad a la que éstas se dediquen dentro de la industria, el comercio o la prestación de servicios de cualquier índole siempre y cuando contribuyan a llevar a cabo la adecuada administración de FIBRA HD y de su patrimonio;*

*k).- La prestación de toda clase de servicios relacionados con la capacitación, adiestramiento y actualización de personal; la asesoría respecto de la determinación de perfiles y/o políticas de contratación de personal así como el diseño, desarrollo, aplicación y evaluación de pruebas y/o exámenes de cualquier tipo, destinados a la contratación de personal y control de calidad de los servicios;*

*l).-La adquisición de la maquinaria, herramientas, equipo, materia prima y demás accesorios para la consecución de su objeto social, a través de cualquier incluyendo sin limitar créditos refaccionarios, arrendamientos financieros o puros, entre otros;*

*m).- Diseñar, desarrollar y elaborar todo tipo de campañas y promociones publicitarias dentro y fuera del territorio nacional, por cuenta propia o de terceros;*

*n).- Realizar estudios, análisis, dictámenes, diseños, así como llevar a cabo la organización, administración y ejecución por sí o a través de terceros de todo tipo de proyectos y programas, bienes y/o servicios, a través de cualquier medio que coadyuve para el cumplimiento de estos fines;*

*o).- Obtener toda clase de mutuos con o sin intereses, créditos, préstamos o financiamientos de cualquier tipo, con o sin garantías, por cuenta propia o de FIBRA HD;*

*p).- Girar, suscribir, expedir, emitir, aceptar, endosar, avalar, pagar, protestar, descontar, adquirir y enajenar toda clase de títulos de crédito o títulos valor en los términos que las leyes lo permitan;*

*r).- Solicitar y obtener fianzas y seguros, por cuenta propia o de terceros;*

*s).- La elaboración, impresión, edición, publicación, promoción, distribución de toda clase de publicaciones en relación con las actividades previstas en este objeto social;*

*t).- Celebrar y ejecutar toda clase de actos civiles o mercantiles que permita la Ley, relacionados directa o individualmente con los fines indicados o que puedan favorecer su realización y llevar a cabo todas las demás operaciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento del objeto de la Sociedad, aun cuando no estén directamente relacionadas con los fines sociales, que no constituyan especulación comercial;*

*u).- En general, llevar a cabo toda clase de actos, actividades y la celebración de todos los convenios y contratos convenientes relacionados con su objeto social, que estén permitidos por las Leyes, que no constituyan especulación comercial;*

*v).- Para lo anterior y sin que constituya una especulación de carácter comercial, la Sociedad podrá de manera enunciativa y no limitativa, realizar las siguientes actividades:*

*(i).- La proyección, planificación, construcción, reparación, acondicionamiento o decoración, realización de estudios de ingeniería técnica, económica, de factibilidad y otros relacionados, asesoría de todo tipo de obras de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, ya sea a través de contratos de obra o de administración, por cuenta propia o de FIBRA HD;*

*(ii).- La tramitación por cuenta propia o de FIBRA HD de permisos de uso de suelo, subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, licencias de construcción, autorización de permisos de venta de fraccionamientos y cualquier tipo de trámite, permiso o licencia en materia de desarrollo urbano y relacionados con la actividad inmobiliaria;*

*(iii).- Llevar a cabo la cobranza de las contraprestaciones conforme a los contratos que le sean indicados, así como representar, en su carácter de mandatario, comisionista o agente, o bien actuando por cuenta propia, en la adquisición, enajenación, compra, venta, cesión, factoraje, manufactura, producción, comercialización, importación, exportación, fabricación, alquiler, arrendamiento o sub-arrendamiento, representación y distribución de toda clase de cuentas por cobrar, derechos de crédito, materiales, herramientas, maquinaria, equipo, utensilios y la materia prima y demás objetos necesarios para las actividades mencionadas;*

*(iv).- Análisis de bienes raíces, estudios financieros de mercadotecnia, técnicos y elaboración de planes maestros de desarrollos en el área de bienes raíces y en general, analizar el mercado tendencias a la adquisición de bienes inmuebles que administre, negociar acuerdos así como los financiamientos necesarios para adquirir los mismos, por cuenta propia o de FIBRA HD;*

(v).- Urbanizar y fraccionar toda clase de terrenos por cuenta propia o de terceras personas pudiendo recibir comodatos, e uso, disfrute o explotación de toda clase de bienes, de manera onerosa o gratuita;

(vi).- Llevar a cabo o contratar la elaboración de avalúos de inmuebles, muebles, para los fines y requisitos establecidos en la legislación aplicable, por cuenta propia, de FIBRA HD o de terceros;

(vii).- Realizar por cuenta propia, de FIBRA HD o de terceros levantamientos topográficos y deslindes catastrales, incluyendo estudios de mecánica y nivelación de suelos;

(viii).- Desarrollo de ingeniería y arquitectura en todas sus formas, diseño, dibujo, planos y peritaje, acabados y decoración; procuración, administración de proyectos, administración de construcciones de proyectos y servicios relacionados por cuenta propia o de FIBRA HD;

(ix).- Ejecución de toda clase de construcciones, edificaciones, estructuras, excavaciones, demoliciones, así como la realización y ejecución de cualquier tipo de trabajos relacionados con la construcción como proyectos y obras tanto públicas como privadas por cuenta propia o de FIBRA HD;

(x).- La constitución, organización, promoción y administración de toda clase de sociedades o negociaciones, industriales, comerciales, turísticas o de cualquier otra índole, por cuenta propia o de FIBRA HD;

(xi).- Solicitar, obtener, registrar, ceder, otorgar o recibir licencias de uso, o en cualquier forma adquirir o disponer, toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual sin limitación tales como marcas, patentes, nombres y avisos comerciales, modelos industriales y de utilidad así como derechos de autor;

(xii).- Contratar toda clase de servicios ya sean administrativos, legales, contables, de mantenimiento o de cualquier otra índole, por cuenta propia o de FIBRA HD;

(xiii).- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, así como obtener por cualquier título, concesiones, permisos y autorizaciones de carácter federal, estatal y municipal frente a toda clase de autoridades, incluyendo aquellas referentes al uso, goce y/o explotación de las zonas marítimas o terrestres, plantas de tratamiento de agua, desalinizadoras, así como aceptar, contratar, explotar y otorgar cualquier tipo de concesiones y franquicias en relación con su objeto;

(xiv).- Establecer y operar agencias, sucursales y oficinas de representación en cualquier lugar del país o del extranjero;

(xv).- Remodelar, construir, revitalizar y mejorar los bienes inmuebles que administre;

(xvi).- Obtener por cualquier título autorizaciones, reconocimientos, concesiones, permisos o licencias, para desempeñar sus actividades, así como celebrar cualquier clase de contratos relacionados con su objeto; y

(xvii).- En general, realizar todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos convenientes que estén permitidos por las Leyes, que no constituyan especulación comercial para cumplir con su objeto social.

### **3.4.1.2. Principales cláusulas del Contrato de Asesoría y Administración**

Para el cumplimiento de sus funciones como asesor y administrador interno, la FIBRA y FIBRA HD Servicios, S.C. celebraron el Contrato de Asesoría y Administración cuyas cláusulas principales se transcriben a continuación:

#### ***“Segunda. Servicios:***

1.- *Servicios de Administración.* El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de administración (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(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.

(h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración y comercialización 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 el Gestor Operativo el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento; en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por el Asesor y Administrador previo (i) acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso, que además cuente con la opinión favorable de la mayoría de los miembros del Comité de Prácticas de dicho Fideicomiso; o (ii) acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") emitidos por el Fideicomiso, 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 el contrato de administración celebrado con el Gestor Operativo 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 Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.*

(n) *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.*

2. Servicios de Representación. *El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios e usuarios de los Activos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, 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.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de asesoría y planeación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, 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 de este Contrato.*

*El Administrador Interno, deberá elaborar un programa de actividades, el cual deberá ser revisado y aprobado por el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso.*

*Para los efectos de esta Cláusula, el Fideicomiso otorgará al Administrador Interno, dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha del presente Contrato, un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las facultades que a continuación se indican; en el entendido que Fibra HD Servicios podrá a su vez, otorgar dichos poderes y facultades al Gestor Operativo, para que éste ejerza los derechos y cumpla con las obligaciones que derivan del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento:*

- a. *Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal 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 al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de 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 procedimientos 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.*
- b. *Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal 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.*

**Tercera.** *El Administrador Interno se obliga a prestar los Servicios de Asesoría Administración, Representación y Planeación conforme a lo siguiente:*



(a) *Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;*

(b) *Deberá proporcionar los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación, en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;*

(c) *Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación; y*

(d) *Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación previstos en el presente Contrato.*

**Cuarta. Contraprestación y Pagos Generales.** *El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (la "Contraprestación Mensual"). La Contraprestación Mensual se incrementará a partir del primer mes del segundo año de vigencia del presente Contrato conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor.*

*Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso al Administrador.*

*Conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, para efectos de que el Administrador pueda cubrir diversos gastos que serán incurridos a partir de la fecha de Colocación, el Fiduciario se obliga a entregar al Administrador, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de Colocación, la cantidad de \$1,500,000.00 (un millón quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) (el "Fondo de Gastos Iniciales") en el domicilio del Administrador señalado en la Cláusula Novena del presente Contrato o mediante transferencia electrónica a la cuenta que al efecto señale el Administrador. El Administrador estará obligado a comprobar al Fiduciario el destino del Fondo de Gastos Iniciales.*

### **3.4.2 Presupuesto.**

*El Asesor y Administrador contará con los recursos humanos y materiales necesarios para cumplir con su objeto.*

*Fibra HD Servicios, S.C. obtendrá sus ingresos de los reembolsos que reciba de FIBRA HD así como de las cuotas de mantenimiento que paguen los Arrendatarios de los Inmuebles relacionados con los Activos.*

*El presupuesto será presentado anualmente al Comité Técnico de FIBRA HD para su aprobación.*

Previo a la Oferta Pública inicial, el Asesor y Administrador presentó al Comité Técnico de la FIBRA 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 HD para los 12 primeros meses contados a partir de la fecha de la Oferta Pública inicial se resume en el cuadro siguiente:

<b>Presupuesto para los primeros 12 meses de operación de Fibra HD Servicios, S.C.</b>	<b>Pesos</b>
<b>Ingresos</b>	
Reembolsos de FIBRA HD	\$12,528,320
Otros Ingresos	\$0
Total Ingresos	\$12,528,320
<b>Gastos</b>	
Compensación a Ejecutivos (incluye carga social)	\$7,344,000
Otros sueldos y salarios (incluye carga social)	\$2,142,420
Otros Gastos de Operación	\$3,041,900
Total Gastos	\$12,528,320
Utilidad de Operación	\$0

### 3.4.3 Recursos Humanos.

El Asesor y Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo.

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

Para la Gestión de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, el Asesor y Administrador ha contratado a Colliers International y podría contratar a otros gestores en los términos descritos en este Prospecto. Por tal motivo no se considera necesario contar con personal para llevar a cabo dichas actividades de gestión.

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo del Asesor y Administrador:

<u>Nombre</u>	<u>Puesto</u>
Feliciano Garcíarramos Lomelín	Director General

Santiago de Robina Bustos

Director Ejecutivo de  
Ventas y Operaciones

Gustavo Cano Ochoa

Director Ejecutivo de  
Finanzas

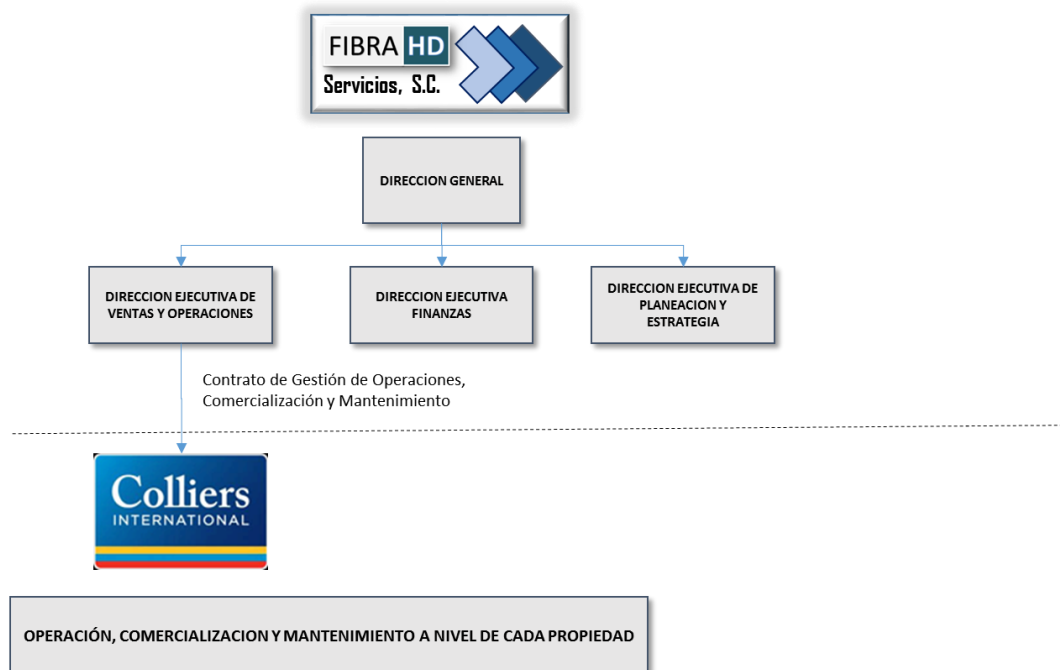
---

A continuación presentamos el currículum de los ejecutivos del Asesor y Administrador.

***Feliciano Garciarramos Lomelín:*** Director General. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y Master of International and Public Affairs con concentración en Finanzas por la Universidad de Columbia en Nueva York. Cuenta con gran experiencia en el sector de Bienes Raíces con especialización en Inversiones y Mercados de Capitales. Ha desempeñado actividades de alto nivel ejecutivo como Director de Inversiones en Colliers International México.

***Santiago De Robina Bustos.*** Director ejecutivo de Ventas y Operaciones. Estudió administración de empresas en la Universidad Anáhuac y cuenta con un posgrado en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). El Lic. Santiago de Robina cuenta con más de 22 (veintidós) años de experiencia en el sector inmobiliario principalmente en el área de centros comerciales, incluyendo el desarrollo, construcción y comercialización de los mismos.

***Gustavo Cano Ochoa.*** Director Ejecutivo de Finanzas. Licenciado en Administración Financiera del Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM). Ha desempeñado actividades de Inversiones Alternativas y Banca de Inversión en Actinver. Cuenta con gran experiencia en estructuración y colocación de Fibras en México.



### 3.4.4 Compensación de los Ejecutivos.

La compensación de los Ejecutivos, así como los términos de su contratación deben ser aprobados 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 Asesor y 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.

El Comité Técnico ha establecido que la compensación a funcionarios habrá de ceñirse a los siguientes criterios:

- La compensación total de los funcionarios tendrá un componente fijo y uno variable en función de los resultados de la FIBRA y de conformidad con las prácticas usuales en entidades similares en tamaño y giro a FIBRA HD.
- La compensación total devengada en cada ejercicio será congruente con las prácticas del mercado laboral. A tal fin el Comité de Compensaciones podrá contratar a un despacho independiente para tomar conocimiento de las referencias aplicables.
- La compensación pagada en cada año será la menor de la cantidad que resulte de comparar al 9% del Resultado Fiscal Neto más la depreciación de la FIBRA y la compensación devengada del ejercicio más la compensación diferida de los ejercicios anteriores.
- Se desprende de lo anterior que las compensaciones diferidas de cada ejercicio corresponden a la diferencia entre la compensación devengada y la compensación pagada.

El efecto del esquema de remuneraciones vigente a la fecha de la celebración de la Oferta Pública inicial se refleja en el Presupuesto preliminar descrito en la sección “3. Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA - 3.4.2. Presupuesto” de este Prospecto.

### **3.4.5 El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y de Mantenimiento entre el Asesor y Administrador y Colliers**

#### **3.4.5.1 Objetivos**

La gestión integral de nuestra Cartera tiene dos niveles claramente distinguibles:

a. La administración de la Cartera, vista esta como la colección de activos que son el destino de recursos de inversionistas y los cuales tienen la capacidad de generar flujos derivados de arrendamientos con una cierta volatilidad subyacente. La administración de la Cartera desde este enfoque consiste en buscar la combinación de propiedades que permita maximizar la rentabilidad para cada nivel de volatilidad y de estructura de capital, y seleccionar de entre estos “vectores” de rendimiento, volatilidad y apalancamiento optimizados aquél que mejor se acomode al perfil de los inversionistas.

Estas funciones son consideradas como propias e indelegables del Asesor y Administrador.

b. Por otro lado, se tiene la gestión cotidiana de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, que comprende, entre otros 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 necesarias para su adecuado funcionamiento; y en general todas aquellas actividades relacionadas con la operación de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Dentro de estas funciones también se considera la preparación de registros contables, elaboración de reportes de gestión y en general la producción de la información necesaria para cumplir con las obligaciones fiscales, de reporte a bolsa, de reporte a los órganos colegiados de la FIBRA y de reporte al Asesor y Administrador.

Somos de la opinión de que a medida que nuestra Cartera crezca, la complejidad asociada con la gestión operativa crecerá de tal manera que es necesario contar con el apoyo de unidades especializadas con amplia experiencia nacional e internacional en la materia a fin de maximizar las economías de escala, y acelerar el potencial de crecimiento ordenado de nuestra Cartera al tiempo que disminuimos el riesgo financiero y operativo de la misma.

A tal fin, y con el Asesor y Administrador consideró conveniente contratar los servicios de gestión de inmuebles con Colliers.

Dada la naturaleza de largo plazo del contrato, dicho contrato contiene cláusulas que, en nuestra opinión, aseguran que las condiciones operativas y comerciales que rijan la relación entre la FIBRA y Colliers:

- Se adapten a las condiciones de un mercado cambiante.
- Se adapten a la dinámica asimismo cambiante de nuestra Cartera.
- Que ofrezcan elevados niveles de calidad en el servicio.
- Que las condiciones de precio sean competitivas respecto de las referencias aplicables en el mercado.

### 3.4.5.2 Competencia de Colliers para la Gestión Operativa de Inmuebles

Colliers International es un líder global en servicios de bienes raíces con más de 16,300 profesionales que operan en 502 oficinas y 67 países.

Proporciona una amplia gama de servicios, incluyendo: corretaje, comercialización, re-ingeniería y reposicionamiento de inmuebles; administración de instalaciones, administración de arrendamientos y administración de riesgos.

Administra un total de 1.7 mil millones de pies cuadrados de áreas rentables a nivel mundial.

Intervino en operaciones de compraventa de inmuebles por USD\$97,000 millones en 2014.

Colliers International participó mediante una asociación estratégica con ADI Perú, en la creación de FIBRA Perú, que inició operaciones en 2008 y administra un patrimonio de USD\$800 millones.

### Modelo de Operación

Servicios que presta Colliers International	Property Management	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Experiencia en atracción y retención de inquilinos</li> <li>• Conocimiento y experiencia del sector</li> </ul>
	Comercialización	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segmentación de mercado</li> <li>• Filtro de transacciones</li> <li>• Cierre de contrato</li> </ul>
	Administración y Contabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tecnología y experiencia</li> <li>• Personal capacitado</li> <li>• Elaboración de reportes e informes</li> </ul>
	Mantenimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoras en ahorro de energía y reducción de costos</li> <li>• Conocimiento de proveedores</li> </ul>
	Inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estrategias de inversión</li> <li>• Adquisiciones y <i>due diligence</i></li> <li>• Evaluaciones operativas</li> </ul>

### 3.4.5.3 Principales Funcionarios de Colliers que serán responsables de la Gestión Operativa de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

**Javier Lomelín Anaya:** CEO LATAM Colliers International. Licenciado en Derecho por la Universidad Panamericana, Ciudad de México. Business Management Program (IPADE). Cuenta

con más de 25 años en el sector de Bienes Raíces. Comenzó su carrera en Lomelín Corporation Real Estate quien después se fusionaría con Colliers International Property Consultant para formar Colliers International México. Actual líder de 22 oficinas con más de 600 profesionales en México, Colombia, Costa Rica, Perú, Brasil, Argentina, Chile, Panamá, Puerto Rico y Miami.

**Ausencio Lomelín Enrique.** Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Actualmente se desempeña como Director Ejecutivo para la Ciudad de México de Colliers International. Tiene más de 20 años de experiencia en operaciones de corretaje y administración de operaciones de alto valor. Responsable de la gestión de paquetes de numerosos inmuebles para clientes mexicanos con operaciones transfronterizas. Encabeza la gestión y desarrollo de bases de datos y sistemas de inteligencia de Mercado en los segmentos de oficinas, comercial e industrial de Colliers en la República Mexicana.

**Rafael Berumen:** Director REMS (Real Estate Management Solutions) en Colliers International. Arquitecto por la Universidad Autónoma de México. MBA (IPADE). Cuenta con gran experiencia en Operación y Administración de Inmuebles Industriales, Logística, Oficinas y Comerciales en el sector de Bienes Raíces Rafael ha desempeñado actividades en IMMASA, G. Acción, AMB, ProLogis, Macquarie y actualmente es Director en Colliers International México. Responsable del diseño e instrumentación de la plataforma operativa de FIBRA Macquarie.

**Alejandro Peñalosa.** Property Manager. Más de 14 años de experiencia inmobiliaria especializada en cotización y presupuesto, información financiera, servicio al cliente y administración de la construcción. Responsable de las relaciones de inquilino y cuentas por cobrar, administración de contratos de servicio.

#### **3.4.5.4 Los Servicios Incluidos en el Contrato.**

Los parámetros del contrato se definen en función del objetivo de mejorar consistentemente los flujos de efectivo generados por los Activos de nuestra Cartera. A tal fin se instrumentarán estrategias de gestión para reducir los gastos operativos y maximizar la comercialización del espacio vacante.

De manera enunciativa más no limitativa, Colliers llevará a cabo, de manera general, las siguientes actividades relacionadas con la administración de las propiedades y bienes que integran nuestra Cartera:

- a. Administración de la relación con inquilinos
  - Cobranza de rentas;
  - Administración y remediación de cartera vencida;
  - Renegociación y actualización de contratos;
  - Atención de las necesidades de los inquilinos;
- b. Gestión de Conservación y Mantenimiento
  - La completa gestión, conservación y actos de mantenimiento que requieran las propiedades en las zonas comunes;
  - Contratación de los servicios de instalación general de las áreas comunes incluyendo, recolección de basura, seguridad, sistema eléctrico, generación de

energía de emergencia, iluminación, cuestiones estéticas, fumigación, sistema de agua y sistemas contra incendios;

- Revisar y mejorar continuamente los alcances, especificaciones y contratación de todos los servicios necesarios para el óptimo funcionamiento de las propiedades.
  - Revisión continuamente el estatus que guardan los servicios contratados para las propiedades con que ya cuenta la FIBRA;
  - Mejorar los acuerdos de servicio y demás contratos de las propiedades que vayan incorporándose a la Cartera de la FIBRA;
  - Elaboración y seguimiento de programas de mantenimiento preventivo; planificación y metodología de mantenimiento correctivo; apoyo en caso de desastre y análisis continuo de ahorro potencial en agua, suministros, energía entre otros.
- c. Comercialización integral de las propiedades:
- Generar reportes y análisis a nivel de cada inquilino en donde se identifiquen y reporten las ganancias en eficiencia potenciales y realizadas, identificando entre otros, derechos de preferencia, opciones de renovación y usos de exclusiones;
  - Establecer, actualizar y ejecutar los planes y procedimientos necesarios para la retención de inquilinos, estableciendo, entre otros, canales cercanos y confiables de comunicación con ellos.
- d. Información y Control Administrativo y Contable de las propiedades.
- La elaboración de facturas y control administrativo de la cobranza, depósito de renta en específico, control de transacciones y manejo de cheques;
  - Elaboración de la información contable a nivel de cada propiedad;
  - Elaboración del presupuesto anual y gestión del mismo;
  - Supervisión de personal y contratistas;
  - Negociación de contratos de proveedores así como el pago de los mismos.

#### ***3.4.5.5 Contraprestación derivada del Contrato***

Colliers será compensado por los servicios definidos en el contrato mediante una comisión por administración equivalente a un porcentaje que fluctuará entre el equivalente al 3.0% y 3.8% del ingreso operativo neto (en lo sucesivo "NOI") más el impuesto al valor agregado de cada Inmueble relacionado con nuestros Activos, y consecuentemente de la FIBRA, a ser calculado conforma dicho contrato. Esta comisión será calculada mensualmente de manera proporcional a los resultados del mes. Asimismo, el Colliers tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos como se refiere en dicho contrato.

Para efectos de lo anterior, se entiende por NOI a los ingresos por las rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial, menos los gastos de operación y mantenimiento seguros y el impuesto predial.

#### ***3.4.5.6. De la Vigencia y Causales de Terminación del Contrato***

En cuanto a la vigencia del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento conviene subrayar lo siguiente:



- El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento tiene una vigencia inicial de 10 (diez) años forzosa para ambas partes a partir de su fecha de celebración; en tanto no haya una conducta de destitución (según dicho término se define en dicho contrato) o causa grave justificada, no se podrá terminar.
- Es renovable por periodos de 5 (cinco) años.
- La renovación del contrato se dará de forma automática en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las partes por escrito y por correo certificado con cuando menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación. Del lado de la FIBRA la decisión de renovación o terminación corresponde al Comité Técnico.

En lo tocante a la terminación por causa justificada se ha establecido que:

- El contrato puede darse por terminado antes de finalizar su vigencia en caso de existir una conducta de destitución o causa grave justificada o algún motivo significativo.
- Se considerará como conducta de destitución o causa grave justificada, cualquiera de los siguientes: respecto de Colliers: (i) la sentencia o resolución judicial firme que lo declare responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del contrato o de su negocio); (iii) un incumplimiento del contrato; o (iv) el concurso mercantil sobre Colliers; y (v) el incumplimiento intencional de la ley.
- Asimismo, se considerará que existe una conducta de destitución si (i) el Comité Técnico del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Prácticas o (ii) 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, autorizan e instruyen al fiduciario del Fideicomiso para que en su carácter de socio mayoritario del Asesor y Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Asesor y Administrador termine el Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento; en el entendido que en ambos casos, el Comité Técnico o, en su caso, la Asamblea de Tenedores, deberán necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Colliers 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.
- Un motivo significativo se considera que existe si una de las dos partes ha presentado una solicitud para abrir un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las dos partes.
- Asimismo se podrá dar por terminado si el Fideicomiso de Fundadores pierde la facultad de designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico.

En lo tocante a la terminación por causa injustificada

- Se establece que Colliers recibiría por concepto de liquidación, la contraprestación equivalente al monto que les hubiera correspondido en caso de que el contrato llegará al final de su plazo de vigencia.

#### ***3.4.5.7. De la Exclusividad***

Ni el Asesor y Administrador tiene la obligación de contratar de manera exclusiva a Colliers ni Colliers tiene la obligación de prestar servicios de manera exclusiva al Asesor y Administrador.

#### ***3.5 Avalúo de los Activos de la Cartera Inicial.***

Los montos que se pagarán por la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial fue el resultado de la negociación del Asesor y Administrador, con los propietarios de los Activos con base en (incluyendo sin limitación) el análisis del NOI entre muchos otros factores cualitativos y cuantitativos. Los valores asignados a cada uno de los Activos, no necesariamente mantienen relación al valor razonable de dichos Inmuebles.

Asimismo, se ha preparado cierto resumen respecto de los informes de los avalúos de cada uno de los Activos de la Cartera Inicial. Dicho resumen se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7.6.

Los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, serán valuados al menos una vez al año.

### ***3.6 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.***

Para mayor información de los procesos judiciales, administrativos o arbitrales, ver la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la FIBRA - 4.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Prospecto.

### ***3.7 Deudores Relevantes.***

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

### ***3.8 Protección de los intereses de los Tenedores.***

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones 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 sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de 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. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo 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, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Asesor y 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.

### *El Fiduciario*

El Fiduciario deberá llevar a cabo las funciones descritas en la sección “4 El Fideicomiso FIBRA HD - 4.3 El Fiduciario” de este Prospecto y deberá mantener el control de la Cuentas del Fideicomiso y realizar ciertas acciones para el Fideicomiso bajo la instrucción de los órganos descritos a continuación.

### *El Representante Común*

El Representante Común ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los CBFIs conforme a lo establecido por la LGTOC, el Fideicomiso y la Legislación Aplicable. Las funciones del Representante Común están descritas en la sección “2. La Oferta - 2.5 Funciones del Representante Común” de este Prospecto. Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asambleas de Tenedores, las cuales representarán a todos los Tenedores de acuerdo con la LGTOC.

### *Comité Técnico*

Para mayor información sobre el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, favor ver la sección “4 El Fideicomiso FIBRA HD - 4.6 Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA - 4.6.1 Comité Técnico” del presente Prospecto.

### **3.9 Comisiones, costos y gastos de Colliers.**

Para ver información respecto de las comisiones y demás información de administración para Colliers por la prestación de sus servicios, ver la secciones “3.4.5 El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y de Mantenimiento entre el Asesor y Administrador y Colliers” del presente Prospecto.

Conforme se establece en el contrato de administración respectivo, el Asesor y Administrador al ser una subsidiaria de Fibra HD, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios.

### **3.10 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.**

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.

## **4. El Fideicomiso FIBRA HD**

### **4.1 Fines.**

Conforme a lo establecido en el artículo 187 de la LISR, 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 los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

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 Asesor y 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 a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Derechos de Arrendamiento y Bienes Inmuebles que se destinarán al arrendamiento.

### **4.2 El Fideicomitente.**

El Fideicomitente de la FIBRA es a su vez un fideicomiso constituido en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo financiero Actinver, División Fiduciaria con el número F/1871. El Fideicomitente se constituyó mediante contrato de fideicomiso de fecha 11 de diciembre de 2014.

### **4.3 El 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 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 Octava 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 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 Asesor y 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. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa al Fiduciario el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar, el Asesor y Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está 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 mantienen 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 Asesor y 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 Asesor y 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) 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;

(n) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(o) 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;

(p) 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;

(q) 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; y

(r) Proporcionar al Representante Común toda la información que razonablemente éste le solicite por escrito en un plazo que no excederá de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha de solicitud y que fuere necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

### **Remoción y Sustitución**

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Asesor y Administrador. 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 Asesor y 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.



#### **4.4 Los 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.

#### **4.5 Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 "FIBRAHD". 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, 150,075,000 CBFIs serán emitidos y entrarán en circulación el 10 de junio de 2015, 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.

## **4.6 Órganos de Gobierno Corporativo de la FIBRA**

### **4.6.1 Comité Técnico.**

#### **Constitución del Comité Técnico**

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso se integra por 9 miembros, al concluir la Oferta, el Comité Técnico, 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.

Una vez que se lleve a cabo la Oferta, el Comité Técnico estará integrado de la siguiente forma:

Nombre	Puesto	Suplente
Francisco Javier Lomelín Anaya	Presidente	José Pedro Lomelin Anaya
Alejandro Reynoso del Valle	Vocal	Gustavo Cano Ochoa
Mauricio Musi Navarro	Vocal	Santiago de Robina Busto
José de Jesús Pacheco Meyer	Vocal	Gustavo Lomelin Enrique
Fernando Obregón González*	Vocal	-
Eugene Christopher Towle Wachenheim *	Vocal	-
Juan Manuel Quiroga Garza*	Vocal	-

Francesco Piazzesi Tomassi\*

Vocal

-

Luis Felipe Morales Viesca

Secretario

---

\*Miembro Independiente.

- Los suplentes restantes serán nombrados en la primer sesión de Comité Técnico siguiente a la Oferta Pública inicial.

A continuación se presenta la biografía de los principales Miembros del Comité Técnico de FIBRA HD:

**Mauricio Musi Navarro.** Director General de CIUDAD VERTICAL. Licenciado en Mercadotecnia y Master en Promoción de Proyectos Inmobiliarios de la UNIVERSIDAD ANÁHUAC. Se ha desempeñado como promotor inmobiliario (desarrollador) de proyectos habitacionales y comerciales desde el año 2003 y hasta la fecha, ocupando posiciones directivas en diferentes empresas del ramo hasta la posición actual.

**José De Jesús Pacheco Meyer.** Licenciado en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene certificaciones de la AMIB en Derivados y Análisis de Riesgos así como Manejo de Portafolios. Actualmente es CEO y Co-Fundador de Intercam Casa de Bolsa, S.A. Anteriormente ocupó puestos de Alta Dirección tanto en IXE como en INVEX y Operadora de Bolsa. Actualmente es miembro de los consejos de; Intercam Servicios Financieros, Afianzadora Insurgentes, Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles (AMIB), Alianza Medica para la Salud (AMSA) e Intercam Securities LLC.

**Fernando Obregón González.** Licenciado en Economía de la Escuela nacional de Economía con 54 años de experiencia en el sector financiero, fue Presidente de: Grupo Estrategia Bursátil S.A., Banco del Noreste S.A., Casa de Cambio Estrategia Monetaria S.A., entre otras posiciones así mismo ha pertenecido a diferentes comités en el IMEF, la BMV, el INDEVAL, IMMEC por nombrar algunos y actualmente es Vicepresidente del Comité de Financiamiento Corporativo de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles (AMIB), miembro del Comité Técnico Nacional del (IMEF) y Presidente Nacional del Comité Técnico Intermediarios Financieros y Bursátiles del mismo instituto.

**Eugene Christopher Towle Wachenheim.** Ingeniero Mecánico y Master de la Universidad de Cornell así como Master en Administración de la misma universidad, así como diplomados en la Universidad de MIT. Pertenece a varios concejos de administración entre ellos, ARTHA Capital, Planick, Capital -I, entre otros, profesor de Mercadotecnia Inmobiliaria en universidades como La Iberoamericana, la Anáhuac y el ITAM. Actualmente es Socio Director de Softec, S.C., empresa dedicada a la Investigación y consulta para el mercado inmobiliario. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario, hipotecario y financiero en México.

**Juan Manuel Quiroga Garza.** Licenciado en Economía por la Universidad de Nuevo León, con estudios de Alta Dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección, Con más de 40 años de experiencia en las áreas Económico Administrativas y ha pertenecido y pertenece a los concejos de administración de empresas como: Grupo Financiero Intercam, Grupo Finsol, Nacional Financiera, entre otros, también ocupó puesto de primer nivel en Grupo Financiero Banorte,

GRUMA, Banco del Atlantico, Banpaís, Nacional Financiera, entre otras empresas a las que ha pertenecido.

**Francesco Piazzesi Tomassi.** Licenciado en Administración de Empresas con grado *Master en Business Administration* por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y doctorado por la Universidad Anáhuac. Se ha dedicado a desarrollar empresas participando en proyectos para la construcción sustentable. Pertenece a varios concejos de administración de empresas como: Nacional de Vivienda Verde Sustentable, S.C., Ecoblock International, S.A. de C.V. SOFOM ENR y Adobe Home Aid, A.C. Actualmente es profesor en la Maestría de Responsabilidad Social de la Universidad Anáhuac.

Para ver las biografías de los señores Feliciano Garciarramos Lomelín y Alejandro Reynoso del Valle, ver sección 3. *Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA HD – 3.4.3 Recursos Humanos.*” del presente Prospecto.

Para ver la biografía del señor Javier Lomelín Anaya ver sección “3. *Estructura y Principales Características Operativas de la FIBRA HD- 3.4 El Asesor y Administrador de la FIBRA- 3.4.5 El Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento celebrado entre el Asesor y Administrador y Colliers – 3. Principales Funcionarios de Colliers que serán responsables de la Gestión Operativa de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos*” del presente Prospecto.

### ***Designación y destitución de Miembros del Comité Técnico***

De conformidad con el Fideicomiso, los Miembros del Comité Técnico serán nombrados o ratificados de la siguiente forma:

- i. De conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedor 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% de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros 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.

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 del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean (a) designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2015, y (b) destituidos en términos de la presente sección.

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 Fundadores, tendrá el derecho de designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros no independientes del Comité Técnico, incluyendo al Presidente de dicho Comité, y sus respectivos suplentes, durante los primeros 5 (cinco) años. Este derecho de designación será renovable por periodos de 5 (cinco) años mediante un acuerdo que se celebre entre el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso de Fundadores, previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

El Fideicomiso de Fundadores 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 Fundadores, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Fundadores, 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 a la presente sección, su independencia será calificada en la primera 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.

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 Hábilés siguientes.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

## **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 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 el inciso (vii) de la Cláusula Décima 10.11. 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 Asesor y 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 Asesor y 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 Asesor y Administrador, al Representante Común 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 asamblea del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Secretario que convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

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 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 será 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.

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado para discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuáles tenga un conflicto de intereses.

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.

El secretario 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, Distrito Federal, o en el lugar que los miembros del comité acuerden. 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 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 y Asesor, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

Previo a la Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) el registro de los CBFIs en el RNV y su Emisión; 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:

(a) 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 Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento y cualesquiera otros actos, convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

(b) Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de dicha Colocación, con el objeto de (i) 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 y/o (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; en el entendido que una vez realizada la primera Colocación, la facultad de autorizar cualquier Emisión corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

(c) 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.

(d) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor y 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.

(e) 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 el inciso (b) de la Cláusula 10.11 del Fideicomiso.

(f) Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Asesor y 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 Asesor y 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, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

(g) 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.

(h) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Asesor y Administrador o, en su caso, a quien se encomienden las funciones de administración del patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso de administración.

(i) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(j) 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.

(k) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Asesor y Administrador.

(l) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(m) Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.

(n) 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:

(i) 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 Asesor y 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 Asesor y 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 (ii), (iv), (v) y (vi) siguientes.

(ii) 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 el inciso (b) de la Cláusula 10.11 del Fideicomiso.

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.

(iii) En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

(iv) 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 Cuarta del Fideicomiso.

(v) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (a) se requiere petición de venta presentada por el Asesor y Administrador; (b) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (c) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (d) 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 (vi) siguiente.

(vi) 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 (v) y (vi) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos (v) y (vi), 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.

(vii) 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.

(o) 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.

(p) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra de CBFIs, en su caso, previa solicitud del Asesor y Administrador.

(q) 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 Asesor y Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

(r) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.

(s) 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 Asesor y Administrador.

(t) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

(u) 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.

(v) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con los Miembros Independientes.

(w) 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 Séptima del Fideicomiso.

(x) 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 los Miembros Independientes.

(y) Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

(z) Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.

(aa) 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 inciso (q) de la Cláusula Décima, sección 10.01 del Fideicomiso.

(bb) Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos principales del Asesor y administrador, así como a la empresa que se encargue de la administración de las plazas.

(cc) Previa opinión favorable del Comité de Prácticas, instruir al Asesor y Administrador (i) la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento 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 Operativo 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 prestación de servicios, con la persona y en los términos y con las condiciones que el propio Comité Técnico determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.

#### **4.6.2 Comité de Prácticas.**

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 Independientes (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes. 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 Fundadores.

(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 Asesor y 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 Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(g) Dar su opinión al Comité Técnico y recomendar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, 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 Operativo 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.

(h) 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.

- (i) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas.

#### **4.6.3 Comité de Auditoría.**

El comité de auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 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. 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 Asesor y Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

- (d) Solicitar la opinión del Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

- (e) Requerir al Asesor y Administrador y al Fiduciario y 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 Asesor y 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 Asesor y 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 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 Asesor y 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 o el referido Comité.

(l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Asesor y 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 Auditoria duraran en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

#### ***4.6.4 Comité de Nominaciones.***

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. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones.

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.

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 Asesor y Administrador.

(g) 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.

(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.

#### ***4.6.5 Comité de Compensaciones.***

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 y al secretario del Comité de Compensaciones.

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.

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.
- (c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivo a Ejecutivos pagadero en CBFIs.
- (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.

#### ***4.7 Cuentas del Fideicomiso.***

La FIBRA cuenta con una estructura de cuentas y fondos para su correcto funcionamiento y operación. A continuación se incluye una breve descripción de las principales cuentas y fondos de la FIBRA:

- **Cuenta de Colocación.** El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá recibir los recursos producto de la Emisión de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Asesor y Administrador.
- **Cuenta Receptora.** El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, por conducto del Asesor y Administrador, una o varias cuentas bancarias en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

- **Cuenta Concentradora.** El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, en la cual, se concentrarán, semanalmente o cuando así lo determine el Asesor y Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras.
- **Cuenta de Distribuciones.** El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones de Efectivo, los Rembolos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico.
- **Cuentas Adicionales.** Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, mismas que, conforme lo determine el Comité Técnico, podrán ser administradas y operadas directamente por el Asesor y Administrador.

La Cuenta de Colocación y la Cuenta de Distribuciones serán operadas única y exclusivamente por el Fiduciario.

#### ***4.8 Legislación aplicable en materia fiscal.***

La FIBRA estará sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2015. 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 mencionados. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios 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;
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por la FIBRA.
- (vi) 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.
- (vii) 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.

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 comentario 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 vigente 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 Asesor y 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 para el 2014.

#### *I. Distribución del Resultado Fiscal*

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 Emisor 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 el artículo 94 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 refiere la fracción 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 XII 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 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.

#### *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*

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.

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.

#### **4.9 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 Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Asesor y 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.

#### **4.10 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.**

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Asesor y 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 Asesor y 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 Asesor y 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, las 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.

#### **4.11 Principales Cláusulas del Fideicomiso.**

##### ***Segunda. Constitución del Fideicomiso.***

*2.01 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, constituido de conformidad con las leyes mexicanas aplicables.*

***Quinta. Tratamiento del Fideicomiso.** Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las FIBRAS, por lo cual, las Partes acuerdan que al presente Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR y se actualicen los supuestos para ello.*

***Sexta. Patrimonio del Fideicomiso.** Constituyen o constituirán el Patrimonio del Fideicomiso (el “Patrimonio del Fideicomiso”):*

- (i) La Aportación Inicial.*
- (ii) Cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la cláusula 2.04 anterior.*

- (iii) *Los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento.*
- (iv) *Los Recursos Derivados de la Emisión.*
- (v) *Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda.*
- (vi) *Las cantidades derivadas del cobro de las Rentas.*
- (vii) *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.*
- (viii) *Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas.*
- (ix) *Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas.*
- (x) *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.*
- (xi) *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.*
- (xii) *Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita y válida.*
- (xiii) *Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.*

*En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula Sexta hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de su constitución y al momento de su firma, por lo que cada una de las Partes conserva una copia del mismo que reciben a su entera conformidad. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo conforme se hagan adquisiciones o aportaciones adicionales o futuras al Patrimonio del Fideicomiso, así como con los rendimientos financieros que generen como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas de conformidad con los términos del presente Fideicomiso, y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*

**Séptima. 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.*

*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 Asesor y 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 el registro 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. 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 presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*

*c. Realizar Emisiones adicionales con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores o (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;*

*d. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por las Aportaciones 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;*

*e. A partir del 5° (quinto) aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8% (cero punto ocho por ciento) del número total de CBFIs en circulación al momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs, serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la Fibra, en dichas fechas, como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA. Para dichas emisiones de CBFIs, 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.*

*Adicionalmente, si el promedio de la cifra anual evaluada al cierre del año, correspondiente a los cuatro años precedentes, del cociente resultante de dividir el Ingreso de Operación de la FIBRA entre el valor total de capitalización de la FIBRA más la Deuda Bruta de la FIBRA es mayor en 100 (cien) puntos básicos al promedio ponderado de dicho cociente de las demás FIBRAS listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, donde el criterio de ponderación sea el valor reportado de sus activos en administración, entonces a partir del 5° (quinto) aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial del Fideicomiso y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente, para cada año en el que se cumpla el criterio mencionado, CBFIs por un monto de 0.2% (cero punto dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación al momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs, serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la Fibra, en dichas fechas, como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA. Para dichas emisiones de CBFIs, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir CBFIs.*

*Adicionalmente, si el promedio de la cifra anual evaluada al cierre del año, correspondiente a los cuatro años precedentes, del cociente resultante de dividir el Ingreso de Operación de la FIBRA entre el valor total de capitalización de la FIBRA más la Deuda Bruta de la FIBRA es mayor en 200 (doscientos) puntos básicos al promedio ponderado de dicho cociente de las demás FIBRAS listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, donde el criterio de ponderación sea el valor reportado de sus activos en administración, entonces a partir del 5° (quinto) aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial del Fideicomiso y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente, para cada año en el que se cumpla el criterio mencionado, CBFIs por un monto de 0.2% (cero punto dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación al momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs, serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la Fibra, en dichas fechas, como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA. Para dichas emisiones de CBFIs, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir CBFIs.*

*Las fechas para cada una de las entregas serán:*

*La primer entrega el 30 de mayo de 2020.*

*La Segunda Entrega el 30 de mayo de 2021.*

*La tercer entrega el 30 de mayo de 2022.*

*La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023.*

*Y la quinta y última entrega, el 30 de mayo de 2024.*

*(e. bis) En el caso de que en el 5° (quinto) aniversario por decisión de la Asamblea y en los términos del presente Fideicomiso, no se renueve el derecho de nombramiento de miembros del Comité Técnico por parte del Fideicomiso de Fundadores, entonces el Fiduciario emitirá CBFIs por un monto de 6.0% (seis por ciento) del total de CBFIs en circulación a la fecha del quinto aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la Fibra, en dicha fecha, como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA. Para dicha emisión de CBFIs, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir CBFIs.*

*En este caso desaparece la obligación de emisión y entrega a que se refiere el inciso f de esta misma clausula.*

Las fechas para la entrega de dichos CBFIs será el 30 de mayo de 2020.

f. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de funcionarios, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten con anterioridad a la oferta pública inicial, para efectos de su emisión bastará la instrucción del Comité Técnico Inicial; y (ii) si se emiten con posterioridad a dicha oferta, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión.

g. En atención a lo señalado en los incisos (a), (b), (c) y (d) anteriores 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 el registro 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;

h. 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;

i. Suscribir, 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;

j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados y de cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;

k. 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, a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;

l. 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.

m. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

n. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

- o. *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;*
- p. *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;*
- q. *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
- 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 presente Fideicomiso;*
- s. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el Título, el presente 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 Asesor y 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 presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- v. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente 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, exclusivamente por conducto del Asesor y Administrador.*
- x. *Celebrar, previa instrucción del Asesor y Administrador y del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*
- y. *Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
- z. *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*

aa. *Previo instrucción del Asesor y Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*

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 y las disposiciones del presente Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de 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 este 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 de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar, previa instrucción del Comité Técnico, al Asesor Contable y Fiscal;*

dd. *Presentar, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Asesor y 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, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar, previa instrucción del Comité Técnico, al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar, así como también podrá solicitarle al Asesor y Administrador que lleve a efecto estas tareas en conjunto con los asesores que se contraten como apoyo;*

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 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. *Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no 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 Tercera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*

hh. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

ii. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieran 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, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

jj. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos 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;

kk. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico Inicial 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;

ll. 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;

mm. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación de Ejecutivos;

nn. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda o ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

oo. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

pp. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien este mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

qq. Proporcionar acceso al Asesor y Administrador o a quien éste mismo designe, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

rr. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial 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;

ss. En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizar todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requieran para llevar a cabo las actividades referidas; y

tt. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

#### **Octava. Emisión de los CBFIs.**

8.01 Emisión. El Fiduciario emitirá de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, de conformidad con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, CBFIs de tiempo en tiempo (pudiendo ser de conformidad con el Programa que para dichos efectos se establezca por la Asamblea de Tenedores), 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 este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Séptima anterior. 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), completar su listado en la BMV, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

8.02 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este 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 inciso (c) de la Cláusula 10.11 de este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y 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 presente 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 d Activos al 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.

8.03 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 Novena del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los Títulos que representen los CBFIs.

8.04 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 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.

8.05 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, así como 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 este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente 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, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Asesor y 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, Distrito Federal.

(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, es decir la BMV, o en México y en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV.

(i) Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

8.06 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.

8.07 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.

8.08 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.

#### **Decima. Asamblea de Tenedores.**

10.01 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 de este Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

10.02 Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Fiduciario ubicadas en la Ciudad de México, Distrito Federal, México o en el lugar que el Fiduciario o, en su caso, el Representante Común, señale en la convocatoria correspondiente.

#### **10.03 Convocatorias.**

(a) 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 10.10 (d) del presente Fideicomiso.

(b) En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 10.10 (d) de este 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 deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse.

(c) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita, en las oficinas del Fiduciario y 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.

(d) 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.

#### 10.04 Admisión y Representación

(a) 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 dos testigos.

(b) 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 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.

(c) 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. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

(d) El Asesor y Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

10.5 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.*

10.6 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 Fiduciario conforme al presente Fideicomiso;*
- (d) remover al Asesor y Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución, y designar un Asesor y Administrador sustituto en términos del Fideicomiso;*
- (e) aprobar e instruir al Administrador y Asesor (i) la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento 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 Operativo 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 prestación de servicios, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento;*
- (f) resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones o del Comité de Compensaciones;*
- (g) 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*
- (h) acordar la modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Tercera del presente 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 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 Asesor y Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Asesor y 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 Asesor y Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la designación de un Asesor y 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 Operativa, Comercialización y Mantenimiento, 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 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 (v) el caso de modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Tercera del presente 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 presente 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.

10.07 Nulidad de los Acuerdos. *Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.*

10.08 Actas de Asamblea de Tenedores.

(a) *De cada Asamblea 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.*

(b) *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, 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 Asesor y 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.*

(c) *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.*

10.09 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.*

10.10 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 valores 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 9.02 del presente 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 (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho 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 renunciabile 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 renunciabile en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;*

*(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. 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. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula 10.10 (d) del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a no 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 este 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 este 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 presente Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo; y

(k) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, este Fideicomiso y los Títulos.

10.11 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 presente 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 la información financiera del Fideicomiso revelada el 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 operaciones que representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones 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; siempre que 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 o fideicomisos sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente así como del Asesor y 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 los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores o que actúen como administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones o la emisión de valores representativos de deuda y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero. Asimismo, en caso de ser aplicable, deberá aprobar cualquier Programa de emisión, incluyendo aquellas emisiones que conforme al acuerdo de la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos 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 Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, en el entendido de que dichas resoluciones del Comité Técnico a ser presentadas a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(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, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la Ley del Mercado de Valores.

(f) *Autorizar la remoción o sustitución del Asesor y Administrador, en términos de lo dispuesto en la Cláusula 12.01 (g) 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 modificación en los esquemas de compensación, incentivos o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Asesor y Administrador, los Ejecutivos, miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello, o cualquier tercero. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas personas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Asesor y Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del patrimonio del Fideicomiso, (ii) o bien, los Tenedores que representen un conflicto de interés o que actúen como administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.*

(h) *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.*

(i) *Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. 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 Asesor y 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, 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.*

*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 Asesor y Administrador, deberá presentar a la Asamblea 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 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 y no podrá ser menor a 1.0.

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 Asesor y 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 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.

#### **Décima Sexta. Distribuciones.**

16.01 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente 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.

16.02 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.

16.03 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

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.*

*16.04 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 Asesor y 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.*

***Vigésima Octava. Obligaciones Fiscales.***

*28.01 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.*

*28.02 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:*

- (i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), en Activos Inmobiliarios, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;*
- (ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar Inmuebles a la que se refiere el presente inciso (ii), en ambos casos, sin el consentimiento previo de la Asamblea Ordinaria de Tenedores;*

- (iii) Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% de la totalidad de los certificados de participación emitidos.
- (iv) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9 (nueve) de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a dicho 15 de marzo;
- (v) cuando la Fiduciaria 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.
- (vi) Fideicomiso se inscriba en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.
- (vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR para calificar como una FIBRA;
- (viii) los Tenedores de los CBFIs 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 y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido;
- (ix) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores cualquier impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros;
- (x) El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo.
- (xi) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs.
- (xii) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido.

- (xiii) Cada Custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.
- (xiv) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla I.3.20.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya.
- (xv) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el I.V.A transferido al fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el presente Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.
- (xvi) 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. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.
- (xvii) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

28.03 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

28.04 Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación del Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula 28.02 y en la Cláusula 28.03 de este Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.

28.05 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

28.06 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

28.07 Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

## 4.12 Capitalización

La siguiente tabla presenta (i) la capitalización de la FIBRA al 31 de diciembre de 2014, 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 de la Cartera Inicial”, (iii) “5. Información Financiera de la Cartera Inicial – 5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor”, así como la información contenida en los Estados de Propósito Especial y la información financiera proforma y las notas correspondientes.

	31 de diciembre de 2014	
	Actual	Proforma (Ajustado)
	(Pesos)	
Deuda Total .....	0	0
Total CBFIs Tenedores .....	0	108,750,000
<b>Total Capitalización .....</b>	<b>0</b>	<b>1,032,662,488.00</b>

La información proforma antes descrita asume que 108,750,000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil) CBFIs fueron vendidos en la Oferta Base a un precio de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) por CBFIs y que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida ni que los CBFIs Adicionales fueron emitidos.

## **5. Información Financiera de la Cartera Inicial**

### ***5.1 Información Financiera Seleccionada.***

Las tablas incluidas en la presente sección 5, presentan información financiera histórica respecto de los Activos que integran la Cartera Inicial e información seleccionada proforma condensada no auditada a dichos Activos.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con los Estados de Propósito Especial y sus notas relacionadas incluidas en este Prospecto, por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, así como con la sección “5 Información Financiera de la Cartera Inicial – 5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor” de este Prospecto. Los Estados de Propósito Especial, y demás información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos. Los Estados de Propósito Especial incluyen los ingresos históricos y sólo ciertos gastos operativos respecto de los Activos de la Cartera Inicial. Los gastos operativos excluyen conceptos que no sean directamente atribuibles a las futuras operaciones respecto de los Activos, dichos elementos son entre otros, la depreciación, los gastos derivados de intereses y los impuestos. Por esta razón, los Estados de Propósito Especial no pretenden ser una presentación completa de los Activos en cuanto a ingresos y gastos, ni tampoco son representativos de las operaciones reales de dichos Activos por los periodos presentados.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma condensada no auditada al y por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014. Dichos estados financieros proforma no auditados derivan de los Estados de Propósito Especial de los Activos y se presentan como si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo el 31 de diciembre de 2014 por lo que respecta al estado de posición financiera proforma condensado no auditado y el 1° de enero de 2014 por lo que respecta al estado de resultados integral proforma condensado no auditados. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma No Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; (ii) impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iii) las comisiones estimadas por la administración y administración de los Activos. Los estados financieros proforma no auditados no pretenden (i) 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, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o (iii) proyectar la condición financiera o resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

### ***5.2 Créditos Relevantes.***

Los Activos que conformarán la Cartera Inicial y que se pretenden adquirir con los recursos derivados de la Oferta Pública inicial, se adquirirán libres de cualquier gravamen entendiéndose por esto que no tendrán ninguna deuda.

### ***5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor***

Usted debe leer la siguiente discusión junto con la sección "*Información Financiera Seleccionada*", los Estados de Propósito Especial de los Activos de la Cartera Inicial para el año que concluyo el 31 de diciembre 2014, 2013 y 2012 que aparecen 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 los estados de propósito especial 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 HD se constituyó el 17 de diciembre de 2014 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 2015. La FIBRA estará administrada internamente por Fibra HD Servicios S.C., quien es el Asesor y 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 estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos cuyos Inmuebles se encuentren estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento

La FIBRA obtiene ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento. 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, entre otros. Los costos de 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, también puede afectar a la FIBRA. Los resultados operativos de la FIBRA dependen sustancialmente de la capacidad de los Arrendatarios para hacer los pagos requeridos y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Con el fin de calificar como una FIBRA, la 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 Derechos de Arrendamiento y los Bienes Inmuebles, 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 \$1,000.00 (un 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 las operaciones históricas de los Activos que constituyen la Cartera Inicial.

## **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 que integran la Cartera Inicial 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. 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 Bienes Inmuebles y Arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

### **Ingresos por arrendamiento**

Los ingresos de la FIBRA proceden, principalmente, de las Rentas provenientes de los Arrendatarios. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial y su cobrabilidad dependen principalmente ciertos factores, incluyendo:

- (i) Tasas de ocupación, incluyendo la capacidad de la FIBRA para renovar los arrendamientos con los Arrendatarios actuales y rentar espacio disponible a nuevos arrendatarios;
- (ii) Tasas de las Rentas, incluyendo, la capacidad de la FIBRA para mantener o incrementar las tasas de Renta para arrendamientos existentes, renovación de Arrendamientos y arrendamientos futuros.
- (iii) Tamaño de la superficie rentable, misma que podrá variar dependiendo de las adquisiciones de nuevos Inmuebles y la disposición y expansión de los Activos actuales;
- (iv) Cobro de Rentas, que primordialmente depende de la condición financiera de los Arrendatarios y su capacidad de realizar los pagos a tiempo.

Al 31 de diciembre de 2014, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 96.98%, en términos de superficie rentable y el promedio

de Renta por metro cuadrado era de \$150.00 (ciento cincuenta Pesos 00/100 M.N.). Las tasas de ocupación y Rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado, la superficie rentable industrial en las áreas donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de Renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los Contratos de Arrendamiento prevén contractualmente aumentos en las Rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.

### **Vencimiento de Arrendamientos**

La capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que terminen afectará los resultados de las operaciones y la FIBRA se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2014, el promedio ponderado de la vigencia de los Contratos de Arrendamiento es de 6.7 años. En 2015 vencerán 21 Contratos de Arrendamiento que representa un 16.41% del total de los Contratos de Arrendamiento celebrados al 31 de diciembre de 2014.

### **Gastos de Operación**

Los gastos de operación generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Asimismo, la FIBRA incurrirá en los siguientes gastos relacionados con la administración: honorarios relacionados con auditoría y contabilidad, impuestos y asesoría fiscal, honorarios y gastos del Fiduciario y Representante Común, valuadores independientes y otros gastos corporativos.

### **Tipo de Cambio**

Aproximadamente 18.27% de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares, el ingreso por Rentas en Pesos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del Dólar respecto al Peso.

#### ***5.3.1 Resultados de la Operación.***

Los resultados de las operaciones a continuación descritos, se refieren a los ingresos históricos y a algunos gastos operativos de los Activos que conforman la Cartera Inicial. Los gastos operativos excluyen ciertos elementos que impactarán las operaciones futuras de los Activos así como los futuros resultados de operación de la FIBRA. Algunos de los elementos excluidos son depreciación, gastos por intereses e impuestos, ajustes al valor razonable, entre otros.

Estados financieros de proposito especifico por los periodos terminados  
el 31 de diciembre de 2014  
(Pesos)

	Carmen Center	Lomas Verdes	Nogales 3 Propiedades	Las Ramblas
Ingresos por:				
Arrendamientos	30,479,915	13,137,199	15,044,527	9,044,623
Mantenimiento	2,694,727	443,719	-	1,356,693
Otros	<u>63,048</u>	<u>437,114</u>	<u>-</u>	<u>600,000</u>
Total de Ingresos	33,237,690	14,018,032	15,044,527	11,001,316
Ciertos gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	4,942,550	491,361	237,645	2,522,923
Arrendamiento de inmuebles	2,715,387	4,578,240	-	119,166
Impuesto predial	<u>394,206</u>	<u>66,442</u>	<u>53,253</u>	<u>132,000</u>
Total ciertos gastos	8,052,143	5,136,043	290,898	2,774,089
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>25,185,547</u>	<u>8,881,989</u>	<u>14,753,629</u>	<u>8,227,227</u>

Estados financieros de proposito especifico por los periodos terminados  
el 31 de diciembre de 2013  
(Pesos)

	Carmen Center	Lomas Verdes	Nogales 3 Propiedades	Las Ramblas*
Ingresos por:				
Arrendamientos	29,033,750	4,770,026	13,433,945	3,825,036
Mantenimiento	2,107,668	477,003	-	573,755
Otros	<u>20,000</u>	<u>366,511</u>	<u>-</u>	<u>250,000</u>
Total de Ingresos	31,161,418	5,613,540	13,433,945	4,648,791
Ciertos gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	3,946,122	788,209	230,781	993,166
Arrendamiento de inmuebles	2,611,602	4,560,000	-	49,653
Impuesto predial	<u>394,206</u>	<u>50,029</u>	<u>51,716</u>	<u>55,000</u>
Total ciertos gastos	6,951,930	5,398,238	282,497	1,097,819
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>24,209,488</u>	<u>215,302</u>	<u>13,151,448</u>	<u>3,550,972</u>

\*Plaza las Ramblas muestra unicamente información del 16 de julio al 31 de diciembre del 2013

Estados financieros de proposito especifico por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2012

(Pesos)

	Carmen Center	Lomas Verdes	Nogales 3 Popiedades	Las Ramblas *
Ingresos por:				
Arrendamientos	25,626,045	4,203,311	13,602,697	N.A.
Mantenimiento	1,833,925	420,331	-	N.A.
Otros	<u>19,396</u>	<u>409,521</u>	<u>-</u>	<u>N.A.</u>
Total de Ingresos	27,479,366	5,033,163	13,602,697	N.A.
Ciertos gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	3,302,908	2,346,853	221,904	N.A.
Arrendamiento de inmuebles	2,521,630	4,140,000	-	N.A.
Impuesto predial	<u>226,056</u>	<u>92,905</u>	<u>57,750</u>	<u>N.A.</u>
Total ciertos gastos	6,050,594	6,579,758	279,654	N.A.
Ingresos en exceso a ciertos gastos	<u>21,428,772</u>	<u>- 1,546,595</u>	<u>13,323,043</u>	<u>N.A.</u>

\*Plaza las Ramblas muestra unicamente información del 16 de julio al 31 de diciembre del 2013

**Estado de resultados internos no auditados por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y al 31 de marzo de 2014.**

**Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015  
(En pesos Mexicanos)**

	Carmen Center	Lomas Verdes	Las Ramblas	Parque Industrial Nuevo Nogales	Total
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$ 8,008,454	\$ 3,576,876	\$ 2,747,053	\$ 4,371,488	\$ 18,703,871
Mantenimiento	747,912	110,787	436,233	-	1,294,932
Otros	16,405	113,738	161,169	-	291,312
Total de ingresos	<u>8,772,771</u>	<u>3,801,401</u>	<u>3,344,455</u>	<u>4,371,488</u>	<u>20,290,115</u>
Gastos:					
Gastos de operación y mantenimiento	1,371,788	127,852	656,464	-	2,156,104
Arrendamiento	706,543	1,191,258	-	-	1,897,801
Honorarios y gastos de administración y asesoría	-	-	-	61,835	61,835
Impuesto predial	102,572	-	34,346	13,856	150,774
Seguros	-	17,288	31,006	-	48,294
Total ciertos gastos	<u>2,180,903</u>	<u>1,336,398</u>	<u>721,816</u>	<u>75,691</u>	<u>4,314,808</u>
Administrador de Propiedades	250,491	93,670	99,660	42,958	486,779
Asesor Interno	<u>1,341,066</u>	<u>598,970</u>	<u>460,011</u>	<u>732,033</u>	<u>3,132,080</u>
Gastos administrador propiedades y asesor	<u>1,591,557</u>	<u>692,640</u>	<u>559,671</u>	<u>774,991</u>	<u>3,618,859</u>
Total del resultado	<u>\$ 5,000,311</u>	<u>\$ 1,772,363</u>	<u>\$ 2,062,968</u>	<u>\$ 3,520,806</u>	<u>\$ 12,356,448</u>

**Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014  
(En pesos Mexicanos)**

	Carmen Center	Lomas Verdes	Las Ramblas	Parque Industrial Nuevo Nogales	Total
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$ 7,886,678	\$ 3,195,800	\$ 2,261,155	\$ 3,967,485	\$ 17,311,118
Mantenimiento	718,593	110,787	339,173	-	1,168,553
Otros	15,762	109,279	150,000	-	275,041
Total de ingresos	<u>8,621,033</u>	<u>3,415,866</u>	<u>2,750,328</u>	<u>3,967,485</u>	<u>18,754,712</u>
Gastos:					
Gastos de operación y mantenimiento	1,318,013	122,840	630,730	-	2,071,583
Arrendamiento	678,846	1,144,560	-	-	1,823,406
Honorarios y gastos de administración y asesoría	-	-	-	59,411	59,411
Impuesto predial	98,551	-	33,000	13,313	144,864
Seguros	-	16,610	29,791	-	46,401
Total ciertos gastos	<u>2,095,410</u>	<u>1,284,010</u>	<u>693,521</u>	<u>72,724</u>	<u>4,145,665</u>
Administrador de Propiedades	247,974	81,011	78,539	38,948	446,472
Asesor Interno	<u>1,341,066</u>	<u>598,970</u>	<u>460,011</u>	<u>732,033</u>	<u>3,132,080</u>
Gastos administrador propiedades y asesor	<u>1,589,040</u>	<u>679,981</u>	<u>538,550</u>	<u>770,981</u>	<u>3,578,552</u>
Total del resultado	<u>\$ 4,936,583</u>	<u>\$ 1,451,875</u>	<u>\$ 1,518,257</u>	<u>\$ 3,123,780</u>	<u>\$ 11,030,495</u>

## **Plaza Carmen Center**

### *Ingresos Totales:*

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$31,161,418 Pesos, lo que representó un incremento de 13.40% comparado con los \$27,479,366 Pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, básicamente el incremento se debió a la consolidación de la plaza ya que ha seguido rentando más locales y a los ajustes por inflación.

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, los ingresos totales alcanzaron los \$33,237,690 Pesos implica un incremento del 6.66% sobre los ingresos totales al mismo periodo de 2013 que fueron de \$31,161,418 Pesos, dicha alza se debió básicamente a los mayores ingresos recibidos del cambio de arrendatario del club deportivo y por los incrementos inflacionarios.

### *Total de Otros Gastos:*

Los otros gastos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$6,951,930 Pesos, lo que significa un incremento de 14.90% sobre los \$6,050,594 Pesos, del mismo periodo del año anterior, dicho incremento todavía contempla ciertos gastos inusuales de mantenimiento, aunque ya va más en línea con el crecimiento de los ingresos para el mismo periodo.

Los otros gastos totales del periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron de \$8,052,143 Pesos mostrando un incremento de 15.83% sobre los gastos del mismo periodo del año anterior de \$6,951,930 Pesos, aquí el efecto es doble, por un incremento menor proporcionalmente en los ingresos y algunas partidas no contempladas que se siguieron presentando.

## **Plaza Lomas Verdes**

### *Ingresos Totales:*

La plaza de Lomas verdes, ha sufrido reconversiones y cambios muy importantes en su layout y por consiguiente también en sus inquilinos, por lo que el análisis de sus cifras no reflejan los resultados que se esperan obtener en base a los contratos que se encuentran ya vigentes y operando, y ya habiéndose terminado con todas las adecuaciones.

Los ingresos totales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$5,613,540 Pesos, lo que representó un incremento de 11.53% comparado con los \$5,033,163 Pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, el incremento se debió al inicio de la consolidación de la plaza e incremento en el llenado de la misma.

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, los ingresos totales alcanzaron los \$14,018,032 Pesos mostrando un incremento del 149.72% sobre los ingresos totales al mismo periodo de 2013 que fueron de \$5,613,540 Pesos, dicha incremento refleja los cambios y

reconversiones que se le hicieron a la plaza de ahí que sea tan elevado crecimiento de este periodo comparado con el mismo del año anterior.

*Total de Otros Gastos:*

Los otros gastos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$5,398,238 Pesos, lo que significa una baja de 17.96% sobre los \$6,579,758 Pesos, del mismo ejercicio del año anterior, dicha baja muestra la tendencia de gastos que deberá tener la plaza al ya no contar con los gastos no recurrentes por la reconversión.

Los otros gastos totales del periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron de \$5,136,043 Pesos, mostrando un decremento de 4.86% sobre los gastos del mismo periodo del año anterior de \$5,398,238 Pesos, esto lo que nos muestra es la estabilización a la que se está llegando después de la reconversión de la plaza.

**Nogales**

En Nogales se tienen tres Inmuebles, que en los estados de propósito específico se muestra combinando los tres Inmuebles, pero para fines del análisis siguiente se muestran por separado.

**PROPIEDADES EN NOGALES**

	UVM	HYSON	DAHER	TOTAL
	<hr/>			
	AL 31 DE DICIEMBRE			
2012	4,397,075	4,340,306	4,865,317	13,602,697
2013	4,554,051	4,335,109	4,544,786	13,433,945
2014	5,785,548	4,521,355	4,737,624	15,044,527

*Ingresos Totales:*

Los ingresos totales del el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$13,433,945 Pesos, lo que representó un mínimo decremento de 1.24% comparado con los \$13,602,697 Pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, el decremento se debió a la baja en pesos de la renta de Hyson y Daher por estar estas denominadas en dólares.

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, los ingresos totales alcanzaron los \$15,044,527 Pesos mostrando un incremento del 11.99% sobre los ingresos totales al mismo periodo de 2013 que fueron de \$13,433,945 Pesos, dicha incremento refleja las actualizaciones por inflación y una variación del tipo de cambio en las rentas denominadas en dólares.

*Total de Otros Gastos:*

Los otros gastos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de \$282,497 Pesos, lo que significa un incremento marginal de 1.02% sobre los \$279,654 Pesos, del mismo periodo del año anterior.

Los otros gastos totales del periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron de \$290,898 Pesos, mostrando un incremento de 2.97% sobre los gastos del mismo periodo del año anterior de \$282,497 Pesos, aquí el efecto es básicamente en el pago de predial.

### **Las Ramblas**

Debido a que la plaza empezó a operar el 16 de julio de 2013, no se puede hablar de un comparativo como tal de los dos periodos, por lo que solo se mencionaran algunos aspectos relevantes.

#### *Ingresos Totales:*

Los ingresos totales para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, alcanzaron los \$11,001,316 Pesos y para el periodo del 16 de julio de 2013 al 31 de diciembre del mismo año los ingresos totales fueron de \$4,648,791 Pesos, como se comentó no es comparable pero muestra el proceso de llenado de la plaza en ese intervalo de tiempo.

#### *Total de Otros Gastos:*

Los otros gastos totales del periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron de \$2,774,089 Pesos y para el periodo del 16 de julio al 31 de diciembre de 2013 fueron de 1,097,819 Pesos.

### **Obligaciones Contractuales**

Las obligaciones pro forma al 31 de diciembre de 2014 son:

Depósitos en garantía de los Arrendatarios que ascienden aproximadamente a \$5,956,460.00 Pesos, los cuales tendrían que ser devueltos en el momento en el que el Arrendatario respectivo decida no continuar con el arrendamiento del local respectivo. A la fecha no hay cancelaciones de contratos de ningún Arrendatario, por lo tanto no se cuenta con un estimado de cuando se harían dichas devoluciones.

#### **5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.**

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados con la Cartera Inicial, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras de los inmuebles y comisiones por arrendamientos, (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades, (iii) gastos generales y de administración, y (iv) pago de impuestos. Adicionalmente, se requieren de fondos para Distribuciones que se esperan realizar a los Tenedores de CBFIs. La intención de la FIBRA es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones.

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 nuestros 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.

### **Gastos y fondos de reserva**

Se mantendrán cada Inmueble relacionado con los Activos que integren la Cartera Inicial 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 centro comercial que comprenden nuestra Cartera Inicial.

En ocasiones, algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos que conforman la Cartera Inicial podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales, áreas comunes y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un centro comercial, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por nosotros. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

### **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 2015. 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 trimestralmente a los Tenedores. Se planea efectuar la primera Distribución correspondiente al período que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la presente Emisión a más tardar el 15 de marzo de 2016.

### **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 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.

### **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.

### **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 y resultados de operación, se basa en los estados históricos de resultados y ciertos gastos de los Activos que comprenden la Cartera Inicial.

La preparación de la información financiera histórica requiere de estimaciones y presunciones que afectan los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, 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 la operación 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 e histórica. Las políticas contables clave de los Activos que conforman la Cartera Inicial 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 y las Transacciones de Formación, las cuales se reflejan en los estados financieros condensados proforma.

### **Reconocimiento de Ingresos.**

Los ingresos por Rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los Inmuebles relacionados con los Activos, considerando la vigencia de los Contratos de Arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Nosotros iniciamos el reconocimiento de ingresos en la fecha de inicio de los Contratos de Arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros, mantenimiento y otros gastos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los Contratos de Arrendamiento.

### **Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos.**

La información condensada proforma incluida en este Prospecto presenta la información financiera tal y como si la Colocación y las Transacciones de Formación tuvieran lugar el 1 de enero de 2014 con respecto a los estados de utilidades integrales condensados proforma no auditados y al 31 de diciembre de 2014 con respecto a los estados de posición financiera condensados proforma no auditados.

El criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Inmueble o cartera de Inmuebles 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 Inmueble, administración de los gastos de capital significativos asociados con los Inmuebles, 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 administrar el bien Inmueble 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 Inmuebles y Derechos de Arrendamiento para la Cartera Inicial 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 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 2015 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. 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 mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**EMISOR**

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario del fideicomiso número F/1523



---

Gabriela Alejandra Beltrán Espíndola  
Delegado Fiduciario



---

Tatiana Harti  
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.

\* El Fideicomitente no suscribe la presente manifestación, en virtud de que el mismo no ha preparado ni revisado la información contenida en el Prospecto y no realizará aportación alguna de Activos al Patrimonio del Fideicomiso.

**ASESOR Y ADMINISTRADOR**

Fibra HD Servicios, S.C.



---

Feliciano Garcíarramos Lomelín  
Director General y encargado de los asuntos jurídicos



---

Gustavo Cano Ochoa  
Director Ejecutivo 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 del Emisor, 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 que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor 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.

#### **INTERMEDIARIO COLOCADOR**

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



---

Luis Armando Álvarez Ruiz  
Apoderado



El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los CBFIs y los contratos aplicables 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



---

Luis Felipe Mendoza Cárdenas  
Delegado Fiduciario



---

Patricia Flores Milchorena  
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.

LICENCIADO EN DERECHO

Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara  
Socio

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que:

(i) los estados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las siguientes propiedades por los años terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, y en el caso de Plaza Las Ramblas por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el período del 16 de julio al 31 de diciembre de 2013, contenidos en el presente prospecto de colocación fueron dictaminados con fecha 2 de marzo de 2015, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría:

<b>Propiedad</b>	<b>Ubicación</b>
Las Ramblas	Guadalajara, Jalisco
Shoe Plaza	Lomas Verdes, Estado de México
Carmen Center	Ciudad del Carmen, Campeche
Parque Nuevo Industrial	Nogales, Sonora

(ii) la información financiera proforma al 31 de diciembre de 2014, y por el año terminado en esa fecha, contenido en el presente prospecto de colocación, fue sujeta a un trabajo de atestiguamiento para reportar sobre la compilación de la información financiera proforma con fecha 22 de mayo de 2015, 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 y,

(iii) el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("la Emisora") fue dictaminado con fecha 23 de abril de 2015 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

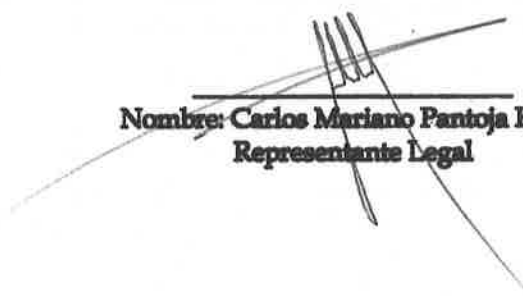
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría o trabajo de atestiguamiento realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, 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, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados.

**Gelaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.**  
**Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited**



\_\_\_\_\_  
**Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos**  
**Cargo: Socio**



\_\_\_\_\_  
**Nombre: Carlos Mariano Pantoja Flores**  
**Representante Legal**

## **7. Anexos**

**7.1 Estados financieros.**

**7.2 Opinión legal.**

**7.3 Título que ampara la emisión.**

**7.4 Contrato de Fideicomiso.**

**7.5 Oficio SAT.**

**7.6 Resumen Avalúos.**

**7.7 Presentación de Road Show.**