

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

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



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

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank



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

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1401.

PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO (DEUDA)

MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

O SU EQUIVALENTE EN DÓLARES O EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS)

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en el Suplemento Informativo respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIS, según se señale en el Suplemento Informativo (según se define más adelante) respectivo. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

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

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

Administrador: FI Management, S.C.

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

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFIs.

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

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

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 30 de septiembre de 2013 por 317 propiedades, los Derechos de Arrendamiento de una propiedad y los Derechos de Arrendamiento derivados de una concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario, para sumar 319 propiedades en arrendamiento, diversificadas en términos de tipo de inmueble (34 industriales, 226 comerciales y 59 oficinas), ubicación geográfica (29 entidades federativas), y de base de inquilinos (aproximadamente 1,571 inquilinos y 2,722 Contratos de Arrendamiento de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende a aproximadamente a un poco más de 3.2 (tres punto dos) millones de metros cuadrados rentables, y al 30 de septiembre de 2013 reportó una tasa de ocupación de 94%.

Clave de Pizarra: FUNO.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente: \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIS.

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

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda): Será determinado para cada Emisión en el Suplemento Informativo correspondiente.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) estarán denominados en Pesos o su equivalente en unidades de inversión o Dólares (moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares, lo cual se informará en el Suplemento Informativo y Aviso respectivos.

Plazo: Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) al amparo del Programa tendrá un plazo de vigencia de 1 (uno) hasta 40 (cuarenta) años, según se determine en cada Emisión realizada al amparo del Programa y en el Suplemento Informativo y Título respectivo.

Fecha de Emisión y Liquidación: La fecha de emisión y de liquidación de los CBs serán determinadas en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento Informativo y en el Título que documente cada Emisión.

Tasa de Interés: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso y en el Suplemento Informativo correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) podrán emitirse con una tasa de descuento. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

Amortización de Principal: Será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) al amparo del Programa y se establecerá en los Suplementos Informativos correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.

Amortización Anticipada: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses devengados, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F., mediante transferencia electrónica.

Recursos netos que obtendrá el Emisor: Se indicará en el Suplemento Informativo Correspondiente.

Garantías: En su caso, se determinará en cada Emisión al amparo del Programa en el Suplemento Informativo correspondiente.

Calificación: Cada Emisión al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) que se realicen al amparo del Programa se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de "Régimen Fiscal e Impuestos" contenida en este Prospecto.

Derechos que Confieren a los Tenedores de CBs: Los Tenedores CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título y Suplemento Informativo respectivo.

Obligaciones del Emisor: El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables. De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo o Título correspondientes.

CBs Adicionales: Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales a los CBs Originales. Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CB, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales. En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores CBs han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores CBs de los CBs Originales. La Emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBs en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBs Originales. b) El monto máximo de CBs Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. c) En la fecha de Emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el Título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CBs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CBs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CBs Originales. d) La fecha de Emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CBs Originales. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales. e) Ni la Emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación. f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CBs Adicionales sobre cualquier Emisión de CBs Originales en particular. g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda). (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), se fundamenta en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de

retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).**

Representante Común CB: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

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

Intermediarios Colocadores Líderes: Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer; Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.

Intermediarios Colíderes: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver e Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



INTERMEDIARIOS COLÍDERES



ASESOR FINANCIERO y AGENTE ESTRUCTURADOR



Consultoría XFN, S.C.

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) que se describe en el presente Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del Programa se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2013-016 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

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

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

México, D.F., a 16 de diciembre de 2013.

Autorización de la CNBV para su publicación 153/7708/2013, de fecha 9 de diciembre de 2013.

ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL CONTENIDO DEL PROSPECTO

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

INFORMACIÓN REQUERIDA	SECCIÓN DEL PROSPECTO	Pág.
1. Información General		
a) Glosario de términos y definiciones.	Glosario de Términos y Definiciones.	2
b) Resumen ejecutivo.	Resumen Ejecutivo.	16
c) Factores de riesgo.	Factores de Riesgo.	24
d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	Otros valores emitidos por el Fideicomiso.	254
e) Documentos de carácter público.	Documentos de carácter público	254
2. El Programa		
a) Características del Programa.	El Programa.	62
b) Destino de los fondos.	Destino de los Fondos.	69
c) Plan de distribución.	Plan de Distribución.	70
d) Gastos relacionados con el Programa.	Gastos Relacionados con el Programa.	72
e) Funciones del Representante Común.	Funciones del Representante Común CB.	73
f) Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	Nombres de personas con participación relevante en la Oferta.	255
3. La Operación		
a) Descripción general.	Resumen Ejecutivo.	16
	Negocios y propiedades	130
	Estructura y Formación de Nuestra Empresa.	233

b) Patrimonio del fideicomiso.	Negocios y propiedades.	130
i. Descripción de los activos fideicomitidos.	Resumen Ejecutivo - Apartado: FIBRA UNO	16
	Negocios y propiedades - Apartados:	
	- Nuestra Cartera.	150
	- Cartera Azul.	160
	- Cartera Blanco.	171
	- Cartera Gris	174
	- Cartera G-30.	167
	- Cartera Inicial	157
	- Cartera Morado.	164
	- Cartera Rojo.	162
	- Cartera TM.	166
	- Cartera Verde	172
	- Cartera Villahermosa	170
	- Nuevos Activos.	
	- Cartera Torre Diana	177
	- Cartera Delaware	178
	- Cartera Vermont	179
	- Cartera Pace	175
	- Cartera Posadas	177
	- Cartera Tanara Aguascalientes	178
	- Cartera Tepotzotlán	176
	- Nuevos Activos en proceso de escrituración.	
	- Cartera Apolo	181
	- Cartera California	180
	- Cartera Colorado	179
	- Cartera Hilton	179
	- Cartera Maine	180
	- Cartera 8 Edificios	178
	- ACONTECIMIENTOS RECIENTES	255
	- Cartera Apolo	255
	- Cartera Delaware	255
	- Cartera Vermont	256
	- Cartera Parque Empresarial Cancún	256
	- Cartera Maine	256
	- Cartera 8 Edificios	256
	- Cartera Hilton	257
	- Cartera Colorado	257
	- Cartera California	257
	- Cartera UAG	258
ii. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.	Resumen Ejecutivo – Apartado: FIBRA UNO	16

	Negocios y propiedades - Apartados:	
	- Nuestra Cartera.	150
	- Cartera Azul.	160
	- Cartera Blanco.	171
	- Cartera Gris	174
	- Cartera G-30.	167
	- Cartera Inicial	157
	- Cartera Morado.	164
	- Cartera Rojo.	162
	- Cartera TM.	166
	- Cartera Verde	172
	- Cartera Villahermosa	170
	- Nuevos Activos.	
	- Cartera Torre Diana	177
	- Cartera Delaware	178
	- Cartera Vermont	179
	- Cartera Pace	175
	- Cartera Posadas	177
	- Cartera Tanara Aguascalientes	178
	- Cartera Tepetzotlán	176
	- Nuevos Activos en proceso de escrituración.	
	- Cartera Apolo	181
	- Cartera California	180
	- Cartera Colorado	179
	- Cartera Hilton	179
	- Cartera Maine	180
	- Cartera 8 Edificios	178
	- ACONTECIMIENTOS RECIENTES	255
	- Cartera Apolo	255
	- Cartera Delaware	255
	- Cartera Vermont	256
	- Cartera Parque Empresarial Cancún	256
	- Cartera Maine	256
	- Cartera 8 Edificios	256
	- Cartera Hilton	257
	- Cartera Colorado	257
	- Cartera California	257
	- Cartera UAG	258
iii. Contratos y acuerdos.	Contratos y Acuerdos.	223
iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	Negocios y propiedades – Apartado: Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.	52

c) Estimaciones Futuras.	No aplica.	-
d) Fideicomitentes.	Información General.	1
	Información Disponible.	1
	Glosario de Términos y Definiciones.	2
	Grupo-E.	
e) Deudores relevantes.	Deudores Relevantes.	129
f) Administradores u operadores.	Resumen Ejecutivo.	16
	Nuestro Asesor.	21
	Negocios y Propiedades – Apartado: Nuestra Administración.	137
g) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFIs.	129
4. Información Financiera de la Fideicomitente	Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo.	-
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso	Información Financiera Seleccionada.	76
	Discusión y análisis a nivel de administración de la situación financiera y de los resultados de las operaciones.	82
5. Administración		
a) Auditores externos	Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable – Apartado: Auditor Externo.	239
b) Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés	Contratos y Acuerdos.	226
6. Acontecimientos Recientes	Acontecimientos Recientes	256
7. Personas Responsables	Personas Responsables.	266
8. Anexos (parte integrante del Prospecto)	Anexos	273
a) Estados Financieros	Estados Financieros.	

b) Opinión legal	Opinión legal.	
c) Título que ampara la Emisión	No Aplica	-
d) Calificación sobre el riesgo crediticio de la emisión	No Aplica	-
e) Contrato de fideicomiso	Se incluye en la sección Anexos.	-
f) Información adicional	No se incluye información adicional.	-

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

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

Información General

INFORMACIÓN DISPONIBLE

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 CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

Cualquier cambio que se realice al presente Prospecto, se hará del conocimiento del público inversionista a través del EMISNET en su página electrónica de la red mundial (Internet) <https://emisnet.bmv.com.mx>

Asimismo, toda la información financiera y corporativa que la Emisora se encuentra obligada a revelar de conformidad a la legislación vigente aplicable, podrá ser consultada en las siguientes páginas de Internet: www.bmv.com.mx y www.fibra-uno.com.

Por otra parte, el inversionista podrá obtener copias de cualquiera de estos documentos con Jorge Pigeon, en las oficinas del Asesor de la Emisora ubicadas Antonio Dovali Jaime No 70 Zedec Santa Fe, México D.F. 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. La información contenida en la página de Internet de la Emisora no es parte ni objeto de este Prospecto (salvo que así se señale expresamente), ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública o privada de valores. De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso está obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa F1 Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Asamblea de Tenedores de CBFIs	Significa la asamblea de Tenedores de CBFIs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asamblea de Tenedores CBs	Significa la Asamblea de Tenedores CBs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación.
Asesor Contable	Significa, De la Paz, Costemalle-DFK México, S.C., quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones contables.
Asesor Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, González Luna, Moreno y Armida, S.C, quien asesora al Fideicomiso en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
Asesor y Agente Estructurador	Significa Consultoría XFN, S.C. (“Execution Finance”).
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor

externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.

Aviso o Aviso de Oferta	Significa el aviso de colocación o el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de CBs realizada al amparo del Programa.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Inicial, la Cartera Azul, la Cartera G-30, la Cartera Morado, la Cartera Rojo, la Cartera TM, la Cartera Pace, la Cartera Tepotzotlán, la Cartera 8 Edificios, la Cartera Hilton, la Cartera Tanara Aguascalientes, la Cartera Posadas, la Cartera Vermont, la Cartera Apolo, la Cartera UAG, la Cartera Parque Empresarial Cancún, la Cartera Colorado, la Cartera Maine, la Cartera Delaware, la Cartera Torre Diana, la Cartera California, la Cartera Blanco, la Cartera Gris, la Cartera Verde y la Cartera Villahermosa. Lo anterior en el entendido que las siguientes carteras están en proceso de escrituración al 30 de septiembre de 2013: Cartera Maine, Cartera 8 Edificios, Cartera Hilton, Cartera Apolo, Cartera Colorado y Cartera California.
Cartera Apolo	Significa la cartera en proceso de escrituración, compuesta por 49 (cuarenta y nueve) propiedades comerciales y terrenos ubicados en 17 (diecisiete) entidades federativas: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, Distrito Federal, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato, Tlaxcala y Quintana Roo.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012 conforme al Contrato Marco, compuesta por 23 propiedades,

incluyendo 19 propiedades comerciales, una propiedad industrial, 3 propiedades de oficinas, ubicadas en 8 entidades federativas, incluyendo Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal.

Cartera Blanco	Significa la propiedad ubicada en Cuernavaca, Distrito Federal.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación (2 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de otra propiedad, para sumar 3 propiedades).
Cartera Colorado	Significa la propiedad de oficinas en proceso de escrituración, ubicada Avenida Universidad, al sur de la Ciudad de México.
Cartera de Aportación	Significa los bienes inmuebles aportados con motivo de la primera emisión de CBFIs por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso (13 propiedades).
Cartera California	Significa las 29 propiedades industriales en proceso de escrituración, ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.
Cartera Delaware	Significa la propiedad ubicada sobre Avenida Insurgentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, en el cual se desarrollará una propiedad de uso mixto.
Cartera Gris	Significa la propiedad industrial ubicada en Tlalnequante, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera compuesta por 30 propiedades, incluyendo 16 propiedades industriales (2 actualmente en desarrollo adicional), 4 propiedades comerciales y 4 propiedades de oficina, así como 6 propiedades en desarrollo, ubicadas en 2 entidades federativas: Estado de México y el Distrito Federal.
Cartera Hilton	Significa el hotel Hilton Centro Histórico en proceso de escrituración, ubicado en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la propiedad en Toluca (17 propiedades).
Cartera Maine	Significa la cartera en proceso de escrituración, compuesta por 5 propiedades industriales en las ciudades de Guadalajara, Irapuato, Aguascalientes y San Luis Potosí y un centro comercial en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles compuesta por 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) propiedades comerciales, 5 (cinco) propiedades de oficina y 3 (tres) propiedades industriales, ubicadas en 6 entidades federativas: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y Distrito Federal.
Cartera Pace	Significa la cartera compuesta por 2 (dos) propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera Parque Empresarial Cancún	Significa la propiedad industrial ubicada en la Avenida Luis Donaldo Colosio en la Carretera Cancún-Tulum Km. 17, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
Cartera Posadas	Significa la cartera compuesta por un inmueble de oficinas corporativas ubicado en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Rojo	Significa la cartera compuesta por 40 propiedades de oficinas y 179 propiedades comerciales (sucursales bancarias), ubicadas en 29 entidades federativas, incluyendo Distrito Federal, Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera Tanara Aguascalientes	Significa la propiedad comercial ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Tepotzotlán	Significa la propiedad industrial ubicada en Tepotzotlán, Estado de México.
Cartera TM	Significa los derechos fideicomisarios que otorgan el derecho a recibir el 49% de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemáticos de oficinas conocido como Torre Mayor, ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México, Distrito Federal.
Cartera Torre Diana	Significa la propiedad principalmente de oficinas y comercial ubicada en la calle de Río Mississippi, a unos pasos del corredor Reforma en el Distrito Federal.
Cartera UAG	Significa la propiedad comercial ubicada en la ciudad de

Guadalajara, Jalisco.

Cartera Verde	Significa la propiedad ubicada en Lerma, Estado de México.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 (treinta y cuatro) propiedades industriales ubicadas en Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Villahermosa	Significa la propiedad ubicada en Villahermosa, Tabasco.
Cartera 8 Edificios	Significa la cartera de propiedades en proceso de escrituración compuesta por 8 (ocho) edificios corporativos de oficinas, 7 (siete) de ellos ubicados en el Distrito Federal y 1 (uno) en Guadalajara.
CBs o Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda)	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa, incluyendo los CBs Originales y a los CBs Adicionales.
CBs Adicionales	Significa los CBs que el Emisor, sujeto a las condiciones de mercado, tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente de manera adicional a los CBs Originales.
CBs Originales	Significa los CBs emitidos originalmente al amparo de cualquiera de las Emisiones que la Emisora realice.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CETES	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBs emitidos conforme cada Emisión al amparo del Programa.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

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

	Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.23 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores de CBFIs en los plazos y montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores de CBFIs en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBs que realice el Fiduciario al amparo del Programa.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abud Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro

	Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBs al amparo del Programa.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de CBFIs.
Fideicomiso	Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier

convenios modificatorios al mismo.

Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes conforme se define dicho término en el Fideicomiso, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor o Emisora	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión al amparo del Programa.
IETU	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
IETU Diferido	Significa, en su caso, el IETU a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007, así como en los términos del artículo 2.2 del Decreto que Compila Diversos Beneficios Fiscales y Establece Medidas de Simplificación Administrativa, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de marzo de 2012.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intermediarios Colocadores	Significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer; Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar

	otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (" <u>Loan To Value</u> ").
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
MexFund	Significa Impulsora MF, S.A.P.I. de C.V., propietario original de la Cartera Azul.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos indicados en el artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes

Adherentes Relevantes. Por consiguiente, dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de nuestros Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieran desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y

(vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares, o su equivalente en UDIS.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Programa	Significa el programa revolvente de CBs que se describe en el presente Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso la Bienes Inmuebles, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Prospecto	Significa este prospecto de colocación.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de nuestros Bienes Inmuebles, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común CBFi	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de CBFIs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores de CBFIs.
Representante Común CB	Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los tenedores de los CBs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores CBs.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.

Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que lleva a cabo el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dicho Contrato a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar, (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración.
Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
Suplemento o	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se

Suplemento Informativo	prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de CBs al amparo del Programa.
Tenedores de CBFIs	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores CBs	Significa los tenedores de uno o más de los CBs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones que se realicen conforme al Programa.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este Prospecto, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto. Las referencias que se hacen en esta Oferta a “Fideicomiso F/1401”, “FIBRA UNO”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al Fideicomiso F/1401, junto con nuestra subsidiaria, F1 Management, S.C., una sociedad civil mexicana a la que nos referimos como nuestro “Administrador”. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1401. Las referencias a nuestro “Asesor” son a Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México. Referencias en este Prospecto a la “Empresa de Servicios de Representación” son a F2 Services, S.C., una sociedad civil debidamente constituida de conformidad con las leyes de México.

Las Emisiones de CBs que se realizarán al amparo del presente Programa contarán con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en el Suplemento Informativo respectivo.

FIBRA UNO

Somos una FIBRA mexicana creada principalmente para adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Nuestro objetivo es la generación de valor a través de la generación de ingresos atractivos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento en una gama amplia de sectores inmobiliarios como el industrial, comercial y de oficinas en México.

Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, debemos distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos. Para una descripción detallada de la FIBRA, ver “Información sobre FIBRAS” del presente Prospecto. Asimismo, llevamos a cabo nuestro negocio de manera tal que nos permite mantenernos exentos de ser registrados bajo ley de los Estados Unidos de América denominada *U.S. Investment Company Act of 1940*.

Realizamos nuestra oferta inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583,710,838.50 incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos

nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades).

Asimismo, hemos realizado dos ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) en marzo de 2012 y enero de 2013 por un monto agregado de Ps. \$30,926,562,500.00, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección “*Negocios y Propiedades– Nuestra Formación*”.

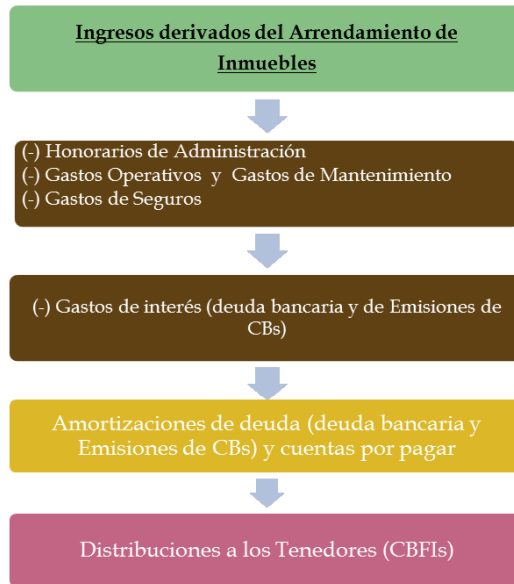
Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

Para una descripción detallada de nuestro crecimiento, ver sección “*Negocios y Propiedades– Crecimiento*”.

Para una descripción detallada de nuestra administración, ver sección “*Negocios y Propiedades– Nuestra Administración*”.

Para apoyar nuestra estrategia de crecimiento, decidimos incursionar en el mercado de deuda, a través de Emisiones de CBs al amparo del Programa. Conforme a lo establecido en los fines de nuestro Fideicomiso, podemos realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico y conforme a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 5 de noviembre de 2013. Así mismo, conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR, sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar deberán representar aproximadamente el 35% de nuestros activos pro-forma.

Las Emisiones de CBs al amparo del Programa quirografarias pagarán intereses y amortizarán conforme se establezca en los Suplementos Informativos correspondientes. La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso F/1401 provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera es el siguiente:



La disponibilidad de recursos para el pago del capital de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable. Para una descripción detallada del cálculo del resultado fiscal neto y la disponibilidad de recursos para el servicio de la deuda bajo los CBs, ver sección “*Información sobre FIBRAS, Cálculo del Resultado Fiscal Neto y Recursos para el Servicio de Deuda de la FIBRA*” del presente Prospecto.

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer incluidas en nuestros CBs;
2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas emisiones en los mercados de valores;
3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;
4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, normar criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y
5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

Visión

Nuestra visión es convertirnos en el desarrollador, administrador y propietario líder en México de propiedades generadoras de ingresos por arrendamiento, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada en los sectores industriales, comerciales y de oficina. Buscamos ampliar nuestra Cartera y convertirnos en líderes del mercado a través del crecimiento autónomo y adquisiciones selectivas.

Grupo-E

Con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria mexicana, Grupo-E es un conjunto de personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos y de oficinas. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los años setentas, cuando miembros de la familia El-Mann iniciaron operaciones como franquicia de una marca mexicana de pinturas y productos afines. Según se fue expandiendo la franquicia, la familia El-Mann se enfrentó a la escasez de propiedades bien ubicadas que se apegaran a sus estándares de calidad y ofrecieran un alquiler razonable. Como resultado, Grupo-E comenzó a adquirir y desarrollar terrenos, los cuales, en ocasiones, eran más grandes que el espacio que necesitaba para sus tiendas y por tanto inició la construcción de espacios comerciales adicionales para ser arrendados a otros negocios. Al detectar esa oportunidad en el mercado inmobiliario, Grupo-E se enfocó al negocio inmobiliario, ampliando su cartera de propiedades durante toda la década de los años ochenta, construyendo a principios de los años noventa su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado más de 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones. Consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, a sus excelentes relaciones con la industria, a su conocimiento del mercado y a su capacidad de ejecución. Consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.



Fibra Uno tiene la ventaja de contar con la experiencia única de más de 30 años de Grupo-E

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control detente al menos el 15% de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado proporcionarnos el derecho de preferencia para adquirir Bienes Inmuebles que por sus características sean considerados como una oportunidad de inversión inmobiliaria futura, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié, han acordado proporcionarnos un derecho de preferencia respecto de la adquisición de las propiedades (comerciales, industriales u oficinas) de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Para una descripción más detallada, ver sección “Contratos y Acuerdos”. Consideramos que este acceso futuro a inmuebles,

así como la relación que mantienen los administradores de nuestro Asesor y los de Grupo-E con arrendatarios clave y corredores inmobiliarios e inversionistas, generará para nosotros una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico, mismo que está actualmente se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	59
2	André El-Mann Arazi	No	49
3	Isidoro Attié Laniado	No	43
4	Elías Sacal Micha	No	63
5	Max El-Mann	No	53
6	Abude Attié Dayán	No	70
7	Amín Guindi Hemsani	No	50
8	Jaime Kababie Sacal	No	63
9	Cosme Alberto Torrado Martínez	No	50
10	Elías Cababie Daniel	No	55
11	Ignacio Trigueros	Si	62
12	Alfredo Achar Tussie	Si	72
13	Rubén Goldberg	Si	64
14	Herminio Blanco	Si	62

Para una descripción detallada de nuestro Comité Técnico y sus miembros, ver sección *“Miembros de nuestro Comité Técnico”*.

Nuestro Asesor

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Para una descripción detallada de nuestro Asesor, ver sección *“Negocios y Propiedades - Nuestro Asesor”*.

Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva

macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que consideramos nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo han hecho en el pasado los principales miembros del equipo de administración de nuestro Asesor.

Para una descripción detallada de nuestras ventajas competitivas, ver sección “*Negocios y Propiedades – Oportunidades de Mercado*”.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Equipo de administración experimentado y comprometido.**
- **Cartera industrial, comercial y de oficinas, de alta calidad.**
- **Visión de mercado anticipada.**
- **Atractiva estructura de capital.**
- **Diversificación geográfica y de arrendatarios.**
- **Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.**
- **Oportunidades de crecimiento interno y externo.**

Para una descripción detallada de nuestras ventajas competitivas, ver sección “*Negocios y Propiedades – Nuestras Fortalezas Competitivas*”.

Nuestros objetivos y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son, incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Bienes Inmuebles y la generación de ingresos estables. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.
- Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.
- Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a

segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.

- Conservar arrendatarios de alta calidad.
- Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.
- Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.

Para una descripción detallada de nuestros objetivos y estrategias de crecimiento, ver sección “Negocios y Propiedades – Nuestros objetivos y estrategias de crecimiento”.

Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica, arrendatarios y sectores económicos en los que participan.

Al 30 de septiembre de 2013 nuestra Cartera estaba compuesta por 319 propiedades, incluyendo 34 propiedades industriales, 226 propiedades comerciales y 59 propiedades para oficinas. Somos los únicos propietarios de las propiedades en nuestra Cartera, excepto por las dos propiedades denominadas Plaza Central y Punta Langosta conforme lo siguiente: (i) Plaza Central, de la cual somos propietarios de los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, cumplamos con la obligación consistente en que en el año 2039, renovemos integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual adquirimos los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso; y (ii) Punta Langosta, de la cual tenemos los derechos para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario de Cozumel, Quintana Roo hasta el 6 de octubre de 2023.

Nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2013 cuenta con un total aproximado de 3.2 millones de metros cuadrados de superficie rentable y está situada en prácticamente toda la República Mexicana.

Para una descripción detallada de nuestra Cartera, ver sección “Negocios y Propiedades – Nuestra Cartera”.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades estabilizadas de nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2013:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M²
2013 (Oct-Dic)	222	114,159	3.7%	181,810	5.1%	133
2014	536	373,428	12.1%	445,206	12.4%	99

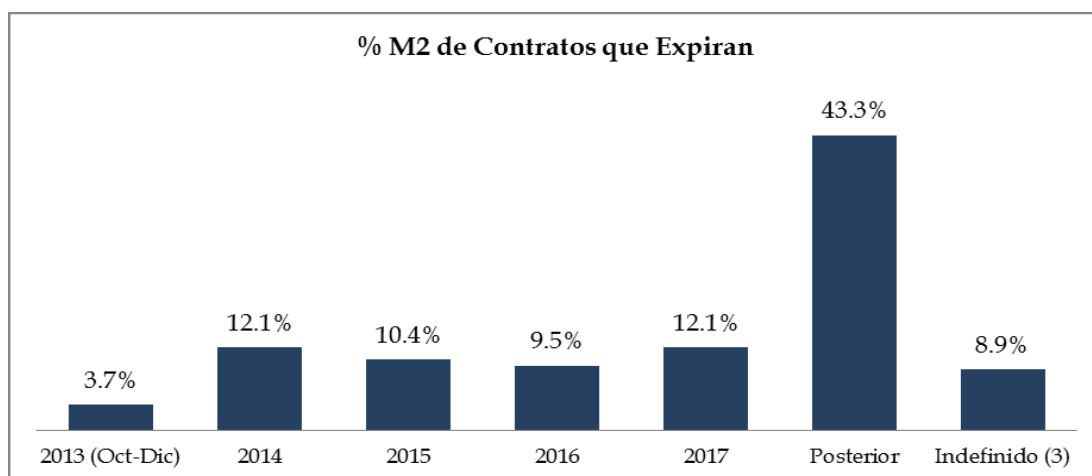
2015	439	319,525	10.4%	391,371	10.9%	102
2016	418	291,702	9.5%	415,957	11.6%	119
2017	144	374,305	12.1%	353,288	9.9%	79
Posterior	526	1,336,042	43.3%	1,476,581	41.2%	92
Indefinido ⁽³⁾	437	275,638	8.9%	320,102	8.9%	97
Total	2,722	3,084,800	100.0%	3,584,313	100.0%	97

(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12



FACTORES DE RIESGO

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

La inversión en nuestros CBs implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto y en cada Suplemento Informativo de cada Emisión antes de adquirir los CBs que estamos ofreciendo. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella. Estos factores de riesgo deben analizarse conjuntamente con los que se incluyan en el Suplemento Informativo respectivo.

Factores relacionados con el Programa de CBs.

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles y riesgo de reinversión.

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los CBs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los CBs puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBs puede verse afectada negativamente.

En caso de que las Emisiones al amparo del Programa consideren dentro de sus características el posible pago total o parcial anticipado de los CBs, existe el riesgo para los Tenedores CBs que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los CBs (incluyendo tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento que los Tenedores CBs reciban recursos líquidos a cambios de los CBs, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los rendimientos que producían los CBs.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBs de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los suplementos informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como títulos, avisos y/o convocatorias, entre otros.

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) no pudieran causar intereses moratorios.

Si la Emisora decidiera en alguna de sus emisiones de CBs no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las emisiones de CBs que lleve a cabo la Emisora al amparo del presente Prospecto.

Emisiones con amortización única al vencimiento de los CBs.

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los CBs por lo cual los posibles Tenedores CBs deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los CBs que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Vencimiento por cambio de control.

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean como causa de amortización anticipada el cambio de control por parte de nuestros Tenedores de CBFIs, ello con las características que en su caso se darían a conocer en los Suplementos Informativos respectivos a dichas Emisiones, por lo cual los posibles Tenedores CBs deberán considerar que al actualizarse dicha causa de amortización anticipada dada la naturaleza de nuestra operación podríamos no tener la liquidez suficiente para hacer frente a la misma en el momento oportuno.

Factores relacionados con los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CBFI, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores CBs.

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

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Garantía.

Los CBs al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los CBs no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

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

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

Al 30 de septiembre de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente el 36.6% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 26.5% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 8.0% del área rentable o representa más del 7.0% de la Renta fija de nuestra Cartera. Además, algunas de nuestras propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario y como resultado, la rentabilidad de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Al 30 de septiembre de 2013, del total de las 319 propiedades, 26 estaban ocupadas por un solo inquilino, de los cuales ninguno representaba más del 1.8% del total de ingresos por renta fija. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

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

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

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

Las propiedades que integran nuestra Cartera ubicadas en los estados de Quintana Roo, Distrito Federal, Estado de México, Jalisco y Nuevo León representaron aproximadamente 17.1%, 25.7%, 34.2%, 7.6% y 2.7% respectivamente, de nuestra Renta fija anualizada al 30 de septiembre de 2013. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estas entidades federativas, estamos expuestos en particular a desaceleraciones en estas economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra capacidad de pago de principal e intereses a los Tenedores CBs pueden verse afectadas de manera relevante y de forma adversa.

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

Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por 319 propiedades, incluyendo 34 propiedades industriales, 226 propiedades comerciales y 59 propiedades para oficinas, que representa aproximadamente el 33%, 47% y 20%, respectivamente, de nuestro ingreso fijo por Rentas. Esta concentración puede exponernos a un riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores inmobiliarios comercial e industrial mayor a aquel que tendríamos si nuestras propiedades se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

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

La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. La insolvencia de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus arrendamientos, y particularmente en el caso de un arrendatario significativo en términos de renta, a pérdidas relevantes para nuestras inversiones, lo que podría afectar nuestra capacidad de operar nuestros negocios o de realizar el pago de intereses y principal de los CBs. Cualquier declaración de quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar los saldos adeudados y pagos de la Renta futura. Estas dificultades asociadas con declaraciones de concurso mercantil podrían afectar negativamente a nuestra condición financiera y a los resultados de las operaciones.

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

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

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

Las propiedades de nuestra Cartera reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 94% de área rentable al 30 de septiembre de 2013, considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega. El perfil de vencimientos de los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2013, señala que en el último trimestre de 2013 y en el 2014 se vencerán contratos que representan aproximadamente 15.8% del área rentable ocupada. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente a Rentas iguales o superiores a las Rentas existentes o que no serán ofrecidas disminuciones sustanciales en la Renta, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario para atraer nuevos arrendatarios o retener a los arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar las áreas desocupadas o las propiedades que se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. Además, pretendemos continuar adquiriendo otras propiedades en desarrollo y adquirir terrenos sin desarrollar en el futuro, como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible y con ello afectar nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal a los Tenedores CBs. Además, el valor de reventa de una

propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa propiedad.

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

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

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

Además, los periodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente desaceleración económica global, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los arrendamientos existentes. Si nosotros no logramos operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición

financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal de los CBs, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

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

Para calificar como una FIBRA bajo los artículos 223 y 224 de la LISR, se nos exige, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores de CBFIs al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países 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. Si no fuéramos capaces de obtener los recursos necesarios en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. Nuestro acceso a recursos de deuda y capital depende de una cantidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2013, el saldo de nuestra deuda bancaria ascendía a Ps. \$12,288,989,000.00 la cual estaba garantizada por 40 propiedades y los derechos de cobro asociadas a las mismas.

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

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

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguro de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. De conformidad con nuestro análisis interno, el total de las construcciones de nuestras propiedades está asegurada. Adicionalmente, se cuenta con cobertura de pérdida consecuencial por la pérdida de Rentas en caso de algún siniestro respecto a las construcciones. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de

seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra capacidad para realizar el pago de principal e intereses de los CBs podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

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

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

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

Se nos puede exigir hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para realizar el pago de intereses y principal de los CBs.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales

protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

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

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

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

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

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

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

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero que puedan derivar de las operaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestras operaciones.

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

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

Podemos ser incapaces de completar las adquisiciones que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

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

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS o fondos de inversión;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;

- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o del mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de propiedades, a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos completar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no logramos integrar u operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, y nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal de los CBs podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

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

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos

mercados. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs.

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

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

respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso". "Ciertas relaciones y Transacciones Relacionadas".

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, estamos involucrados en actividades de desarrollo inmobiliario y, en consecuencia, estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

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

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

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de estas propiedades.

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

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

Aún si continuamos calificándonos como una FIBRA para fines fiscales, se nos exigirá el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras propiedades. Los impuestos sobre nuestras propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el

futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de generación de ingresos podría verse afectada materialmente y de forma adversa y con ello, afectar la capacidad para realizar el pago de principal e intereses bajo los CBs.

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

Podemos invertir en propiedades conjuntamente con terceros o con Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, co-inversión u otra. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables de los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, incluyendo a André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas y Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones, quienes además son directivos de nuestro Administrador. Nuestro Administrador es responsable por la administración y

mantenimiento diario de nuestro negocio y es donde Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Javier Elizalde Vélez, Jorge Pigeon y Francisco Niño de Rivera Borbolla, entre otros, prestan sus servicios; y la Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación seguirán siendo nuestro Administrador, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Los términos iniciales del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación solamente se extienden hasta el quinto aniversario de vigencia inicial del contrato, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el quinto aniversario de vigencia inicial del contrato. Si el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestro Administrador, de la Empresa de Servicios de Representación o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores de CBFIs.

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

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

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

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o accionistas de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con la Empresa de Servicios de Representación y el Contrato de Administración celebrado con nuestro Administrador, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

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

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras

operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones, nuestro flujo de caja, y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs y los CBFIs.

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

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

El equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, tiene intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas en nuestras transacciones de formación. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse,

como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

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

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

Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la Tenencia de nuestros CBs

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

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

influencia gubernamental significativa sobre la economía local;

fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
altos niveles de inflación;
cambios en los valores de la moneda;
control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
altas tasas de interés domésticas;
control de salarios y de precios;
cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
imposición de barreras comerciales;
cambios inesperados en la reglamentación; e
inestabilidad política, social y económica general.

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. Ver "*Panorama General de la Industria - El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana*", del presente Prospecto. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que 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. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBs se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el

ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente los CBs.

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

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

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

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

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

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

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

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el

desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorable o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras obligaciones bajo los CBs, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, para hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros CBs, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

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

Al 30 de septiembre de 2013, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento estaban denominados en Pesos, representando aproximadamente 73.4% de nuestra Renta fija y nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares, representaron aproximadamente el 26.6% de nuestra Renta fija. No tenemos la capacidad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

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

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

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

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

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

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México y volver cauteloso al mercado inversionista. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana y nuestros resultados de operaciones.

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

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

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días promediaron aproximadamente 4.5%, 4.5%, 4.2%, 4.2% y 3.9% para 2009, 2010, 2011, 2012 y durante el primer semestre de 2013, respectivamente. Como resultado del debilitamiento de la actividad económica en México durante 2013 y a la convergencia de inflación a la meta del 3%, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia, a 3.75% en el mes de septiembre de 2013, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés promedio anuales de los certificados de la tesorería de la Federación a 28 días disminuyeron a aproximadamente 3.6%. A mediano plazo, es posible que el Banco Central de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a mayores tasas de interés.

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

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

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

Somos un fideicomiso organizado conforme a las leyes de México. Todos los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y la

Empresa de Servicios de Representación residen en México, y sustancialmente todos los activos de estas personas están ubicados México. Adicionalmente, todos nuestros activos están ubicados en México. Por lo anterior la responsabilidad civil se deberá ejercer conforme la Legislación Aplicable.

Riesgos Fiscales

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

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

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, nuestros asesores fiscales nos han confirmado que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar nuestros CBs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la vigencia de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la el pago de interés y principal de los CBs. Concretamente, deberá considerarse que derivado de la reciente reforma fiscal, se incorporó un requisito en el que no debemos exceder del 5% de rentas variables no referidas a ventas de nuestros arrendatarios. Aunque este requisito incorporado en la reforma fiscal reciente no impacta nuestras operaciones, deberemos mantenernos dentro del margen mencionado.

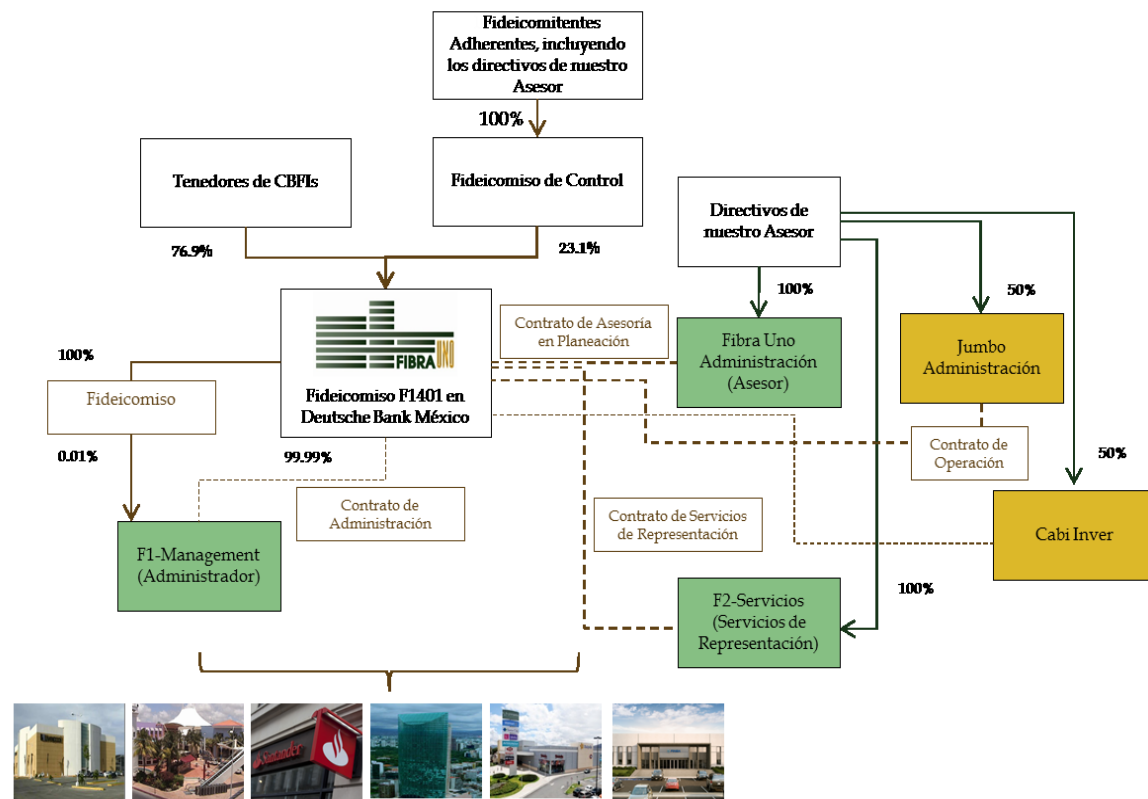
Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tenemos conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a las Emisiones de CBs que se realicen al amparo del Programa a que se refiere el presente Prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha tenemos conocimiento de 13 procesos laborales en donde se demandó, entre otros, al propietario del establecimiento de la fuente de trabajo, estos procesos están vigentes y son de baja probabilidad. En caso de que se tuviera que indemnizar a todos los demandantes, la contingencia no sería mayor a Ps. \$20,000,000.00. Es importante señalar que en dichos procesos el demandado es, además del propietario del establecimiento, el empleador, quien a todas luces debe de responder ante las autoridades competentes lo que a su derecho convenga. Calificamos de baja probabilidad un laudo condenatorio al propietario del establecimiento ya que este último no tuvo ni tiene una relación laboral con los quejosos, no obstante lo anterior y que ya iniciamos la defensa para acreditar que no existe una relación laboral en los términos antes mencionados, el monto máximo de contingencia se calculó tomando en cuenta que se perdieran todos los procesos, que estos tuvieran una duración mayor a tres años y que el laudo condenara al propietario del establecimiento.

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura al 30 de septiembre de 2013:



FIBRA UNO es dueño de todas las propiedades que se encuentran aportadas al patrimonio (incluyendo derechos fideicomisarios)

Contratos Vinculados con las Propiedades

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos: (i) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; (ii) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación.

Contrato de Asesoría en Planeación

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto

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

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

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido por el acuerdo de los Tenedores de CBFIs que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación sin que exista una Conducta de Destitución o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en dicho contrato, que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó sus servicios

antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la cláusula cuarta de dicho contrato; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia inicial, el Asesor es removido por una Conducta de Destitución o el Asesor renuncia, no habrá compensación por destitución alguna. El Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito a nosotros hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia inicial del mismo. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación establecido anteriormente será pagado a nuestro Asesor. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día de nuestro negocio. Nuestro Administrador es responsable, entre otras cosas, de la administración diaria, operación y mantenimiento de nuestras propiedades, y con el apoyo de nuestro Asesor: (i) de la búsqueda de oportunidades de adquisiciones y desarrollo; (ii) de llevar a cabo el *due diligence* en oportunidades de adquisiciones y desarrollos potenciales; (iii) de negociar la adquisición, el financiamiento, refinanciamiento y desarrollo de propiedades; (iv) de supervisar la renovación, desarrollo y redesarrollo de proyectos, supervisando cuestiones tales como seguros, publicidad y marketing; y (v) negociar arrendamientos conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Asimismo, nuestro Administrador tiene derecho a recibir todas las cuotas de mantenimiento, más el correspondiente IVA que paguen los arrendatarios, las cuales serán utilizadas exclusivamente para el pago de gastos de mantenimiento de las propiedades. Esperamos que cualquier utilidad o ingreso adicional generado por nuestro Administrador sea periódicamente entregado a nosotros, en virtud de ser mayoritariamente propietarios de nuestro Administrador.

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

Contrato de Servicios de Representación

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir honorarios en una cantidad igual al 2.00% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable.

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

La Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

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

Contrato de Administración Cartera Morado

Conforme a lo aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012 y tomando en cuenta que todas las propiedades de la Cartera Morado se encuentran en plena operación y ocupación, se consideró conveniente mantener bajo la responsabilidad de los Fideicomitentes Adherentes que aportaron la Cartera Morado, su operación, administración y arrendamiento toda vez que son operadores de inmuebles altamente conocedores del mercado; y el sobre costo de operación que implica la contratación de los Fideicomitentes Adherentes ya fue descontado del valor de aportación.

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

Por la prestación de estos servicios Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagaremos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Bienes Inmuebles Fibra, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

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

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

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

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador.

Conflictos de Interés

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

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

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan aparecer cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo-E, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con todos los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos y el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. Después de recibir dicha notificación, nuestro Comité Técnico tendrá 10 (diez) Días Hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate si ejerce el derecho de adquisición; en el entendido de que si no realiza la notificación dentro del plazo citado se considerará que no ejerció el derecho de adquisición y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate pueden adquirir dicha propiedad. Si elegimos ejercer nuestro derecho a adquirir dicha propiedad, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y al de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Adicionalmente, si decidimos o nos es requerido llevar a cabo la venta de cualquiera de nuestras

propiedades, el Derecho de Reversión y el derecho de preferencia otorgado a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe anteriormente, podría afectar el valor de la propiedad vendida. Para mayor información en relación con el derecho de preferencia, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán el derecho preferente para adquirir todas nuestras propiedades mientras que el Fideicomiso de Control mantenga la propiedad de al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación. Consecuentemente, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestras propiedades, estas personas conjuntamente, tendrán el derecho de adquirir dicha propiedad de nosotros. Adicionalmente, conforme se establece en el Fideicomiso, mientras los Fideicomitentes Adherentes mantengan la propiedad de CBFIs que les fueron otorgados como contraprestación por su aportación, tendrán el Derecho de Reversión, ejercible bajo la ley mexicana, con respecto a las propiedades aportadas por ellos. Derivado de este derecho, en caso que decidamos por cualquier causa, incluyendo la extinción del Fideicomiso, vender alguna propiedad que haya sido aportada a nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de readquirir la propiedad del inmueble aportado por ellos. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y de preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Para una descripción más detallada de los Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Asimismo, una vez completada nuestra Oferta Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de sus propiedades al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores de CBFIs que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores de CBFIs crean que no son las mejores decisiones. Al 30 de septiembre de 2013 los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente eran propietarios de aproximadamente del 23.1% de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, por lo que tienen una influencia significativa en nosotros.

No podemos garantizar que nuestras políticas serán exitosas en eliminar estos conflictos de interés. Si no son exitosas, se podrían tomar decisiones que pudieran no reflejar

completamente los intereses de todos los Tenedores de CBFIs. Ver *"Factores de Riesgo - Riesgos Referentes a Nuestras Propiedades y Operaciones – Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores de CBFIs"*.

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, vendieron o contribuyeron las propiedades de nuestra Cartera Inicial. Debido a nuestro deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, nosotros podemos elegir no cumplir, o cumplir menos vigorosamente, nuestros derechos bajo los Convenios de Adhesión y contratos de compraventa relacionados con nuestras transacciones de formación. Ver *"Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados a Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquirimos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico"*.

Al 30 de septiembre de 2013, hemos celebrado contratos de construcción con Personas Relacionadas para el desarrollo de la Cartera Blanco, la Cartera Gris y la Cartera Verde, San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Berol, la Purísima, Iusa/Checa, Xochimilco I y Xochimilco II; para el caso de la Cartera Villahermosa, Tanara Aguascalientes, Torre Diana y de Torre Reforma Latino el contrato de construcción respectivo fue celebrado con un tercero.

Política de Distribución a los Tenedores de CBFIs

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, Ver *"Régimen Fiscal e Impuestos"*. De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores de CBFIs, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores de CBFIs Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

nuestros resultados reales de operación;

nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;

nuestras obligaciones bajo los CBs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;

cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;

requerimientos de CAPEX para nuestras propiedades;

nuestro ingreso gravable;

requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;

nuestros gastos de operación; y

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

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

EL PROGRAMA

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones, conforme a características de colocación independientes. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el intermediario colocador respectivo al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión. Los CBs se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIs, según se señale en el Aviso o en el Suplemento Informativo respectivo. Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBs al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los CBs en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).
Monto Total Autorizado del Programa	Con fecha 9 de diciembre de 2013 y mediante oficio número 153/7708/2013, la CNBV autorizó a la Emisora el Programa por un monto de hasta Ps. \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares, o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, que se encuentran inscritos con el número 2679-4.15-2013-016 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.
Vigencia del Programa	5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización emitido por la CNBV, plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Conforme a lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, en caso de que el Emisor no realice ninguna Emisión dentro de los primeros 12 (doce) meses después de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV, el mismo quedará sin efectos.
Plazo de los CBs	Cada Emisión de CBs al amparo del Programa podrá vencer en un plazo de 1 hasta 40 años y podrán efectuarse en una o varias emisiones, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.
Denominación de los CBs	Los CBs estarán denominados en Pesos, en UDIs, en Dólares (moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares, según se señale en el Aviso

o en el Suplemento Informativo respectivo.

Valor Nominal de los CBs	El valor nominal de los CBs será determinado para cada Emisión en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, en el entendido que será un múltiplo de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.); o EUA\$100.00 (cien Dólares 00/100); o 100 (cien) UDIs.
Monto de cada Emisión:	El monto que determine el Emisor en cada caso, sin que el monto total del conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes, exceda el Monto Total Autorizado del Programa. El monto de cada Emisión se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Número de CBs por cada Emisión	El número de CBs que se determine en cada caso, sin que el número total del conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes, exceda el Monto Total Autorizado del Programa.
Tasa de Interés o Descuento	Los CBs podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CBs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los CBs podrán emitirse con una tasa de descuento. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.
Intereses moratorios	Los CBs podrán tener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes.
Amortización de Principal	La forma de amortización será determinada para cada Emisión de CBs al amparo del Programa y se establecerá en el Título y Suplemento Informativo correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.
Amortización Anticipada	Los CBs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.
Legislación	Los CBs que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana

correspondiente.

Régimen Fiscal

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

Lugar y forma de pago de principal y pago de intereses

Los intereses ordinarios devengados y el principal bajo los CBs se pagarán el día de su vencimiento en la fecha señalada en el Título correspondiente, así como en los Suplementos Informativos del Programa, misma que será definida para cada Emisión, en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por INDEVAL.

Inscripción y clave de pizarra de los CBs

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y listados en la BMV. La clave

	de identificación de cada Emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización en bolsa de la Emisora (FUNO) y los dígitos que identifiquen el año y el número de la emisión. El Suplemento de cada Emisión establecerá la clave de identificación respectiva.
Depositorio	Los títulos que amparen cada una de las Emisiones de CBs al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en INDEVAL, para los efectos del artículo 280 de la LMV. En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que INDEVAL expida.
Posibles Adquirentes	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Intermediarios Colocadores	Los intermediarios colocadores conjuntos del presente Programa son Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas emisiones al amparo del Programa.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de CBs al amparo del Programa, mediante el oficio número 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013, quedando inscritos con el número 2679-4.15-2013-016 en el RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.
Suplemento Informativo	El monto total de la Emisión, valor nominal, Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y el procedimiento para su cálculo, así como la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los CBs de cada Emisión, se determinarán en el Suplemento Informativo correspondiente.
Título	Una copia del Título que documente cada Emisión de CBs al amparo del Programa será incluida en el Suplemento

Informativo correspondiente.

Acuerdo de Asamblea	El establecimiento del presente Programa fue aprobado en la sesión de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 5 de noviembre de 2013.
Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer	El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables. De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo o Título correspondientes.
Garantía	Los CBs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna, salvo que en las emisiones particulares se establezca una garantía específica.
Aumento en el número de CBs emitidos al amparo de cada Emisión realizada conforme al Programa	Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales. Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CB, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales. En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores CBs han consentido que el Emisor emita CBs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores CBs de los CBs Originales. La Emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBs en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir

(como resultado de la emisión de CBs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBs Originales.

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

c) En la fecha de Emisión de los CBs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBs amparados por el Título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CBs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CBs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CBs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CBs Originales).

d) La fecha de Emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CBs Originales. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengado intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

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

f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CBs Adicionales sobre cualquier Emisión de CBs Originales en particular.

g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a

su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Calificación

Será otorgada una vez que se lleve a cabo la primera Emisión al amparo del Programa. Cada Emisión al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada una de las Emisiones de CBs que se realicen al amparo del Programa se indicará en el Suplemento Informativo correspondiente.

Asesor Financiero y Agente Estructurador

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

Representante Común CB

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el entendido que el Emisor podrá designar a otro representante común para cualquiera de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, lo cual será informado en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fiduciario

El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos netos producto de cada una de las Emisiones de CBs bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento Informativo correspondiente. Dicho destino podrá ser, entre otros, para capital de trabajo, CAPEX, refinanciamiento de pasivos y pago de nuevas adquisiciones.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, quienes actuarán como intermediarios colocadores líderes, pudiendo el Emisor autorizar a otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa (lo cual se indicará oportunamente en el Suplemento Informativo de cada Emisión), y ofrecerá los CBs bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento Informativo que corresponda y de conformidad con el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los CBs que se emitan en cada una de las posibles Emisiones.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los CBs emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado mexicano e internacional, de ser el caso, integrado principalmente por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones de crédito, instituciones de seguros y de fianzas, organizaciones auxiliares del crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBs que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores en comento, a menos que su perfil de inversión no lo permita. Asimismo y en caso de que cualquiera de los intermediarios colocadores pretenda colocar parcial o totalmente los CBs objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa entre Personas Relacionadas, respecto de dichos intermediarios, deberá revelarlo expresamente en el Suplemento Informativo de la Emisión de que se trate, indicando que las mismas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Para efectuar colocaciones, al amparo del Programa, una vez que la CNBV otorgue la autorización correspondiente, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El mecanismo de colocación será explicado en los Suplementos Informativos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

Los Intermediarios Colocadores, y en algunos casos, ciertas de sus afiliadas en el extranjero, mantienen, y es posible que continúen manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los CBs). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los CBs.

GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos relacionados con el Programa serán cubiertos con recursos propios del Emisor (fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011) de manera directa.

Según las estimaciones del Emisor, los principales gastos relacionados con el Programa, son los siguientes:

	Ps.
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$17,610.00
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV ^(*)	\$18,485.70
TOTAL	\$36,095.70

^(*) No incluyen IVA.

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones de CBs conforme al Programa serán informados en el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión de CBs.

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB

El Representante Común CB tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en la LMV. El Representante Común CB tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los documentos de emisión;
- (ii) Suscribir los CBs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (iii) Verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iv) Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Emisiones;
- (vi) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- (vii) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores CBs y ejecutar sus decisiones;
- (viii) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CBs;
- (ix) Calcular los intereses pagaderos respecto de los CBs;
- (x) Calcular y publicar los avisos de pago del monto de intereses y/o amortización de monto de principal; correspondiente a los CBs, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de los montos de intereses conforme al Título;
- (xi) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CBs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- (xii) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBs y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xiii) En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CB, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBs que le sea razonablemente

requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;

- (xiv) Proporcionar a cualquier Tenedor CB, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CB por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación;
- (xv) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y de los CBs;
- (xvi) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores CBs puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (xvii) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Título y los Documentos de Emisión;
- (xviii) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (xix) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBs.

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

El Representante Común CB podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores CBs; 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 CB 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 CBs.

El Representante Común CB 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 CBs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común CB hará esto del conocimiento de la asamblea de tenedores de CBs, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común CB 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 CBs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La siguiente sección presenta la información financiera proforma con respecto a las propiedades de nuestra Cartera y con respecto a la Cartera Apolo (o Cartera MRP en términos de esta sección), que fueron obtenidos de los Estados Financieros Consolidados Condensados Pro Forma (no auditados) al 30 de junio de 2013 y sus notas relacionadas realizados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (los "Estados Financieros Proforma").

Estas tablas deberán ser revisadas en conjunto con nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados (no auditados) al 30 de junio de 2013 y por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012, los Estados Financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 y por el periodo comprendido del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011 y los Estados Financieros Proforma, información que forma parte de los Anexos del presente Prospecto.

La información correspondiente al tercer trimestre del año 2013 se incorpora por referencia al reporte trimestral terminado el 30 de septiembre de 2013, el cual puede ser consultado en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

Bases de preparación de los Estados Financieros Proforma.

Los estados proforma condensados consolidados no auditados que se acompañan presentan la información financiera del Fideicomiso como si las transacciones con respecto a las adquisiciones de la Cartera MRP, Cartera G-30, Cartera Rojo, Cartera Morado y Cartera TM, hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2012 para efectos de los estados pro forma consolidados condensados de utilidad integral, y el 30 de junio de 2013 para la adquisición de la Cartera MRP dentro del estado pro forma consolidado condensado de posición financiera.

Los ajustes proforma incluidos en los estados proforma condensados consolidados no auditados, según se describe a continuación, representan ajustes a los saldos históricos del Fideicomiso. La información no pretende representar nuestros resultados de operación o nuestra situación financiera como si las transacciones con respecto a la Cartera Inicial, las adquisiciones de las Carteras MRP, Cartera G-30, Cartera Rojo, Cartera Morado y la Cartera TM hubieran ocurrido en las fechas especificadas; ni la información tampoco pretende proyectar nuestros resultados de operación y nuestra situación financiera para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la adquisición de la Cartera MRP. La información financiera proforma no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de inmuebles adicionales distintos a las adquisiciones de las Carteras MRP, Cartera Rojo, Cartera Morado y la Cartera TM, y la adquisición de la Cartera G-30, ni con ningún otro evento relacionado con nuestras operaciones posteriores al 30 de septiembre de 2013.

La información financiera condensada proforma no auditada asume que estamos constituidos como un "FIBRA" y que no estamos sujetos a tributación a nivel de entidad en México y, por lo tanto, de conformidad con la Legislación Fiscal Mexicana estamos obligados a distribuir por lo menos 95% de nuestro resultado fiscal anual a fin de cumplir los requisitos para

que se nos aplique este régimen fiscal. Por consiguiente, no se ha previsto el impuesto sobre la renta para el periodo que se presenta.

Notas a los Ajustes a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

(Nota A) Para reflejar el balance general consolidado condensado (No auditado) al 30 de septiembre de 2013 de Fibra UNO.

(Nota B) Para reflejar el reconocimiento de la adquisición de la Cartera MRP.

El valor de mercado de la Cartera MRP será por Ps. \$22,000,000,000.00, y una plataforma administrativa que será por Ps. \$2,143,620,000.00 el cual se determinó antes de la fecha de la emisión con base en el acuerdo entre los propietarios y nosotros, y se reconocerán a cargo nuestro créditos en moneda nacional hasta por la cantidad de Ps. \$5,951,000,000.00 con tasas de interés que van del 5.55% al 6.65%.

(Nota C) Para reflejar los resultados proforma de los inmuebles en proceso de adquisición.

El ajuste refleja los ingresos y ciertos gastos operativos históricos de los inmuebles que forman parte de la Cartera MRP por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período de seis meses concluido el 30 de junio de 2013. Solo fueron incluidos aquellos gastos comparables con las futuras operaciones de la Cartera una vez que fueron o sean adquiridos por nosotros.

No se incluyen ajustes al valor razonable asociados con los portafolios en proceso de adquisición, en virtud de que no existen elementos para determinarlos ya que la metodología de contabilización de los propietarios originales no contemplaba su cuantificación y la administración lo considera no significativo.

Somos administrados por F1 Management, S.A., asesorados por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., y recibimos otros servicios de F2 Services, S.C. Los honorarios pagados a dichas entidades, también le serán aplicables a la adquisición de la Cartera MRP. Adicionalmente y por lo que hace a la Cartera Morado, pagamos honorarios a Jumbo Administración, S.A.P.I de C.V. y Cabi Inver, S.A. de C.V.

(Nota D) Para reflejar nuestros resultados por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Las cifras que aquí se muestran, corresponden a nuestros resultados de operación históricos por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, e incorporan los ingresos y gastos de los diferentes

inmuebles que actualmente son de nuestra propiedad, desde la fecha en que fueron aportados al o adquiridos por el Fideicomiso y hasta el 30 de junio de 2013.

(Nota E) Para reflejar los resultados proforma de los inmuebles en proceso de adquisición o adquiridos durante 2012.

El ajuste refleja los ingresos y ciertos gastos operativos históricos de los 30 inmuebles que forman parte de la Cartera G-30 por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2012. En el caso de la Cartera Morado y la Cartera Rojo, se reflejan los ingresos y ciertos gastos operativos históricos por los períodos que van del 1º de enero de 2012 y hasta la fecha de su adquisición en 2012. Solo fueron incluidos aquellos gastos comparables con las futuras operaciones de la cartera una vez que fueron o sean adquiridos por el Fideicomiso. Asimismo, se está reflejando el rendimiento garantizado por la inversión realizada en la Cartera TM.

No se incluyen ajustes al valor razonable asociados con los portafolios adquiridos en 2012, en virtud de que no existen elementos para determinarlos ya que la metodología de contabilización de los propietarios originales no contemplaba su cuantificación y la administración lo considera no significativo.

Revelaciones adicionales concernientes a los impuestos.

Deberán cubrirse el impuesto al valor agregado y los honorarios y gastos de escrituración de los inmuebles por un importe de Ps. \$1,604.3 millones y Ps. \$190.3 millones, respectivamente, de conformidad con la Legislación Fiscal Mexicana, así como por concepto de otras comisiones locales de registro. Como se mencionó en la nota (A), el impuesto sobre adquisición de inmuebles se capitalizó dentro del valor de la Cartera G-30. Los impuestos al valor agregado pagaderos que ascienden a Ps. \$1,604.3 millones son reembolsables por parte de las autoridades fiscales mexicanas y representan impuestos por cobrar por parte nuestra. Únicamente el impuesto sobre adquisición de inmuebles se ha incluido como ajuste proforma dentro de los estados financieros condensados proforma no auditados.

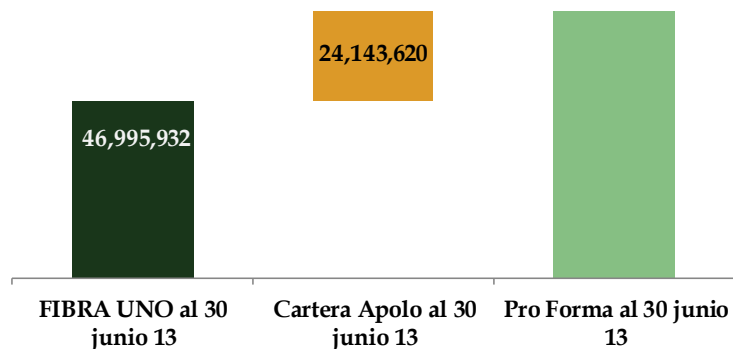
Estado Pro Forma consolidado condensado de posición financiera

Al 30 de junio de 2013

(En miles de pesos)

Activos	Al 30 de junio de 2013		
	FIBRA UNO Histórico	Ajustes Pro Forma Cartera Apolo	FIBRA UNO Pro Forma
	Nota A	Nota B	
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	18,608,134		18,608,134
Rentas por cobrar y otras	217,212		217,212
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	7,884		7,884
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	1,779,784	1,953,177	3,732,961
Pagos anticipados	38,309		38,309
Total del activo circulante	20,651,323	1,953,177	22,604,500
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	45,507,769	22,000,000	67,507,769
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	159,285		159,285
Otros activos, Neto	481	2,143,620	2,144,101
Inversión en Derechos Fiduciarios	1,328,397		1,328,397
Total del activo no circulante	46,995,932	24,143,620	71,139,552
Total	67,647,255	26,096,797	93,744,052
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	779,002		779,002
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2,746,183	19,254,955	22,001,138
Cuentas por pagar y gastos acumulados	134,199	799,770	933,969
Rentas cobradas por anticipado	22,981		22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	107,371		107,371
Total del pasivo circulante	3,789,736	20,054,725	23,844,461
Deuda a largo plazo	11,869,708	5,951,000	17,820,708
Depósitos de los arrendatarios	193,725	91,072	284,797
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	45,959		45,959
Total del pasivo	15,899,128	26,096,797	41,995,925
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	50,202,807		50,202,807
Resultados acumulados	1,545,320		1,545,320
Total del patrimonio	51,748,127	-	51,748,127
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	67,647,255	26,096,797	93,744,052

Activo No Circulante (Cartera) Pro Forma en Pesos
71,139,552



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

Estado pro forma consolidado condensado de utilidad integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012

(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012					
	FIBRA UNO Histórico	Ajustes Pro forma Cartera Rojo	Ajustes Pro forma Cartera Morado	Ajustes Pro forma Cartera G30	Ajustes Pro forma Inversión Cartera TM	Ajustes Pro forma Portafolio Cartera Apolo
	Nota D	Nota E	Nota E	Nota E	Nota E	Nota C
Ingresos de propiedades de inversión	1,372,696	91,920	516,423	776,079	-	1,086,659
Ingresos por mantenimiento	180,523		29,552	6,668	-	151,549
	1,553,219	91,920	545,975	782,747	-	1,238,208
Honorarios de administración	(178,730)		(37,027)	(23,808)	-	(270,406)
Gastos de operación	(105,859)			-	-	(105,859.00)
Gastos de mantenimiento	(181,641)		(28,152)	(21,312)	-	(226,240)
Seguros	(20,584)	(752)	(6,033)	(7,365)	-	(5,091)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	148,995			-	-	-
Gastos por interés	(185,678)		(175,000)	(325,205)	-	-
Ingresos por interés	131,920			-	-	-
Ganancia cambiaria – Neta	71,554		501,337	65,204	-	-
Otros ingresos – Netos	41,062			-	-	-
Participación de resultados en asociadas					88,725	-
Utilidad neta e integral consolidada	1,274,258	91,167	801,099	470,260	88,725	736,471

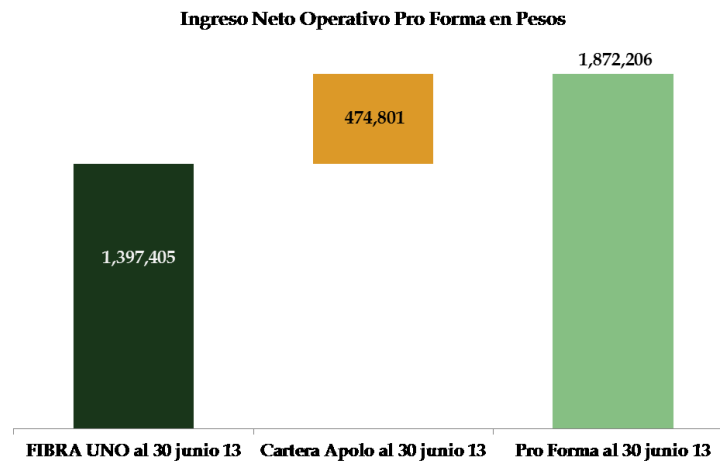
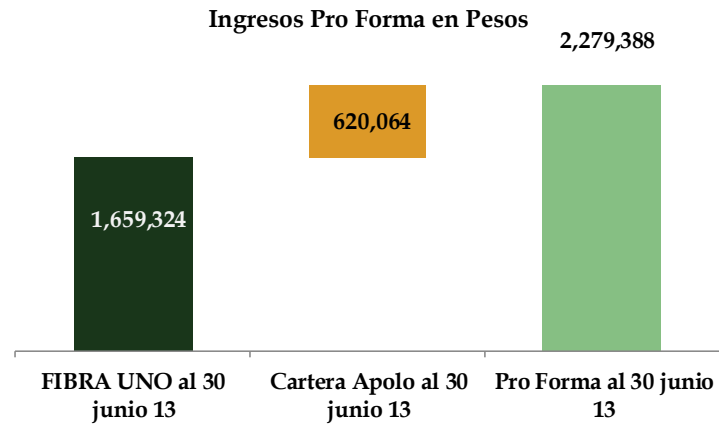
Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado pro forma consolidado condensado de utilidad integral

Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013

(En miles de pesos)

	Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013		
	FIBRA UNO Histórico	Ajustes Pro forma Cartera Apolo	FIBRA UNO pro forma
	Nota D	Nota C	
Ingresos de propiedades de inversión	1,528,033	620,064	2,148,097
Ingresos por mantenimiento	131,291	-	131,291
	1,659,324	620,064	2,279,388
Honorarios de administración	(136,965)	(110,000)	(246,965)
Gastos de operación	(108,811)	(27,868)	(136,679)
Gastos de mantenimiento	(137,644)	(104,667)	(242,311)
Seguros	(15,464)	(12,728)	(28,192)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos			
Gastos por interés	(326,558)	-	(326,558)
Ingresos por interés	317,727	-	317,727
Ganancia cambiaria – Neta	18,503	-	18,503
Otros ingresos – Netos			
Participación de resultados en asociadas			
Utilidad neta e integral consolidada	1,270,112	364,801	1,634,913



Nota: Ingreso Neto Operativo se calcula restando a los ingresos totales, los gastos de operación, gastos de mantenimiento y gastos de seguros.

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

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

Información General

Somos un fideicomiso irrevocable celebrado con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo propiedades industriales, comerciales, de uso para oficinas y de otro tipo. Nuestra fecha de constitución fue el 10 de enero de 2011 y llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR. Estamos internamente administrados por nuestro Administrador, y externamente asesorados por nuestro Asesor.

La información financiera para los ejercicios fiscales terminados en 2011 y 2012 se incorpora por referencia a la sección 3.a del Reporte Anual por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 y 2012, respectivamente, los cuales pueden ser consultados en las páginas de Internet de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibra-uno.mx.

Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por:

- 319 propiedades estabilizadas con aproximadamente 3,248,496 metros cuadrados de área rentable, ocupada en un 94%*. Así mismo, nuestra Cartera contaba al mismo periodo con 1,571 inquilinos. Estas propiedades consisten en:
- 34 propiedades industriales con aproximadamente 1,880,639 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 58% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un 99%*;
- 226 propiedades comerciales con aproximadamente 1,070,351 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 33% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un 99%*; y
- 59 propiedades de oficinas con aproximadamente 297,506 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 9% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en 84%*.

*Considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.

Así mismo, al 30 de septiembre de 2013, nuestra cartera en proceso de desarrollo estaba representada por 13 (trece) propiedades, 6 industriales, 3 oficinas y 4 comerciales, mismas que se describen a continuación:

- (i) seis propiedades industriales en proceso de desarrollo (San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Lerma II, Purísima, Berol y Checa Iusa), con un total aproximado de 880,000 metros cuadrados de área rentable;

(ii) cuatro propiedades comerciales en proceso de desarrollo (Xochimilco I, Xochimilco II, Rio de los Remedios y Tanara Aguascalientes), con un total aproximado de 152,700 metros cuadrados de área rentable; y

(iii) tres propiedades de oficinas de desarrollo (Cartera Delaware, Torre Reforma Latino y Torre Diana), con un total aproximado de 168,000 metros cuadrados de área rentable.

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA (un Fideicomiso constituido para la construcción y operación de un centro de distribución en la Ciudad de México), para utilizar, desarrollar y arrendar la propiedad y recibir todos los ingresos de arrendamiento que se celebren en dicha propiedad hasta el año 2055, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Adicionalmente, respecto a Punta Langosta tenemos los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario ubicada en Cozumel, Quintana Roo hasta el 6 de octubre de 2023. Por consiguiente, no poseemos título de propiedad en el caso de Plaza Central y Punta Langosta.

En relación a la Cartera TM somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera. Así mismo, para la Cartera Torre Diana, proyecto en desarrollo, tenemos un acuerdo de inversión en cuyos términos Fibra Uno realizará una aportación de EUA\$50,000,000.00 para el desarrollo de dicho proyecto y será dueño del 50% (cincuenta por ciento) de dicho proyecto.

Nuestro objetivo es la generación de valor a través de la generación de ingresos estables y apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de alcanzar este objetivo mediante la construcción, desarrollo y adquisición selectiva de una cartera diversificada de propiedades en renta de alta calidad y bien ubicadas en México.

Recibimos ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento. El impacto potencial a nuestros ingresos incluye las vacantes imprevistas de los arrendatarios, los inmuebles no rentados que tardan más de lo esperado en volverse a rentar, retrasos en el pago de Renta de nuestros arrendatarios, entre otros. Los costos de operación imprevistos que no pueden recuperarse de nuestros arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en nuestros Contratos de Arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, también podría afectarnos. Nuestros resultados operativos dependerán sustancialmente de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos requeridos y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Para calificar como una FIBRA, debemos cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenernos organizados como fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en inmuebles; (iii) nuestros inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente debemos distribuir al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs.

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los Contratos de Arrendamiento vigentes; y a través de la expansión o construcción de propiedades. Al 30 de septiembre de 2013, nuestras propiedades que conforman nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 94%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros inquilinos o en nuestras áreas geográficas podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir propiedades adicionales que cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el área rentable de nuestras propiedades. A la fecha de emisión de este Prospecto, estamos en proceso de desarrollar 13 proyectos comerciales, industriales y de oficinas. El desarrollo de dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 42 meses, y se espera que contribuya al incremento de nuestra área rentable.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expiren afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras propiedades individuales. Los Contratos de Arrendamiento que se prevé vencerán en el último trimestre de 2013 y durante 2014, representan el 15.8% del total de nuestra área rentable ocupada y 17.5% de nuestra Renta fija.

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

Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras tarifas de alquiler por debajo de lo que actualmente

cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras del arrendamiento, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantener a los arrendatarios en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

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

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros auditados y estados financieros intermedios no auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones. Consideramos que las políticas contables clave son las siguientes:

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, nuestro Administrador, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye los pagos por arrendamiento bajo los contratos, los pagos futuros esperados bajo las condiciones de mercado, fechas de renovación, tasas de descuento que reflejen las incertidumbres existentes en el mercado, tasas de capitalización y precios recientes de las propiedades de inversión. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podrían cambiar de manera significativa.

Resultados de Operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de (i) los Estados Financieros consolidados condensados intermedios no auditados; y (ii) los Estados Financieros Auditados.

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

Cifras en miles de pesos	Nueve meses terminados el	
	30/09/2013	30/09/2012
	Ps. \$2,521,287	Ps. \$1,020,026
Ingresos de propiedades de inversión		
Ingresos por mantenimiento	<u>199,182</u>	<u>104,191</u>
Total de Ingresos	<u>2,720,469</u>	<u>1,124,217</u>
Honorarios de administración	235,595	82,481
Gastos de operación	199,596	75,055
Gastos de mantenimiento	200,003	99,860
Seguros	19,777	13,374
Gastos por interés	-441,593	-71,909
Ingresos por interés	531,731	110,124
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta	<u>-8,656</u>	<u>143,586</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>Ps. \$2,146,980</u>	<u>Ps. \$1,035,248</u>

Ingresos por Arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$1,596.2 millones o el 142% para llegar a Ps. \$2,720.5 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$1,124.2 millones para el período de septiembre de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Gastos

Honorarios de Administración: Los gastos de administración, los cuales incluyen honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestro Administrador, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$153.1 millones o el 185.6% para llegar a Ps. \$235.6 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$82.5 millones para el período de septiembre de 2012. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de Operación y Mantenimiento: Los gastos de operación y mantenimiento se incrementaron en Ps. \$224.7 millones o el 128.5% para llegar a Ps. \$399.6 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$174.9 millones para el período de septiembre de 2012. El incremento se debió principalmente a (i) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (ii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismo ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$6.4 millones o el 47.9% para llegar a Ps. \$19.8 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre

de 2013, de Ps. \$13.4 millones para el período de septiembre de 2012. El incremento se debió principalmente a la adquisición de la Cartera G-30.

Gasto de Intereses: El gasto por concepto de intereses se incrementó de manera considerable para alcanzar un monto de Ps. \$326.6 millones para los seis meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, contra los Ps. \$71.7 millones para el período de septiembre de 2012. El incremento se debe a los intereses devengados por los créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Morado, en agosto del 2012 así como la de la Cartera G-30.

Ingreso por Intereses

Los ingresos por concepto de intereses se incrementaron en Ps. \$421.6 millones o el 382.8% para llegar a Ps. \$531.7 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$110.1 millones para el período de septiembre de 2012. El incremento se debe principalmente a la inversión que hicimos en valores gubernamentales de los recursos obtenidos de la tercera colocación de CBFIs en enero del presente año, en tanto dichos recursos son invertidos en inmuebles.

Ganancia (Pérdida) Cambiaria

La pérdida cambiaria neta fue de Ps. \$8.7 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de una ganancia de Ps. \$143.6 millones por el período de septiembre de 2012. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el dólar, al valuar el monto de la deuda en dólares al tipo de cambio de cierre del mes de septiembre de 2013.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$1,111.7 millones o 107.4% para llegar a Ps. \$2,146.9 millones por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$1,035.2 millones por el período de septiembre de 2012.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos y gastos por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Por los periodos de tres meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

Cifras en miles de pesos	Tres meses terminados el	
	30/09/2013	30/09/2012
Ingresos de propiedades de inversión	Ps. \$993,254	Ps. \$477,590
Ingresos por mantenimiento	<u>67,891</u>	<u>46,265</u>
Total de Ingresos	<u>1,061,145</u>	<u>523,855</u>
Honorarios de administración	98,630	43,865
Gastos de operación	90,785	28,139

Gastos de mantenimiento	62,359	47,485
Seguros	4,313	8,779
Gastos por interés	-115,035	-169
Ingresos por interés	214,004	53,420
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta	<u>-27,159</u>	<u>139,249</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>Ps. \$876,868</u>	<u>Ps. \$588,087</u>

Ingresos por Arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$537.3 millones o el 102.6% para llegar a Ps. \$1,061.1 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$523.9 millones para los tres meses que terminaron el mismo mes de 2012. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de nuevas carteras; y (ii) un aumento en los ingresos por arrendamiento resultante de aumentos en las tasas de ocupación y ajustes de renta por inflación.

Honorarios de Administración: Los gastos de administración, los cuales incluyen honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestro Administrador, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$54.8 millones para llegar a Ps. \$98.6 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$43.9 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012. El incremento se debió principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de Operación y Mantenimiento: Los gastos de operación y mantenimiento, se incrementaron en Ps. \$77.5 millones o el 102.5% para llegar a Ps. \$153.1 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$75.6 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012. El incremento se debió principalmente a (i) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (ii) el pago de avalúos por un mayor número de inmuebles. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismo ingresos cobrados a los inquilinos por este concepto.

Primas de Seguros: Los gastos de primas de seguros tuvieron una reducción en Ps. \$4.5 millones para llegar a Ps. \$4.3 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$8.8 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012. La reducción se debió principalmente a que en el año 2012 las primas de seguro de la mayoría de los inmuebles fueron pagadas durante dicho periodo y de acuerdo a las normas de información financiera, estas se amortizan por el plazo remanente del año. Durante 2013, las primas se pagarán en su mayoría, durante el cuarto trimestre.

Gasto de Intereses: El gasto por concepto de intereses se incrementó en un monto de Ps. \$114.8 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, contra los Ps. \$0.169 millones para el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2012. El incremento se debe a los intereses devengados por los créditos contratados a finales de 2011 con los bancos Inbursa y Santander, así como a la deuda que se contrajo con la Cartera Morado, en agosto del 2012 y la Cartera G-30.

Ingreso por Intereses

Los ingresos por concepto de intereses se incrementaron en Ps. \$160.5 millones o el 300.6% para llegar a Ps. \$214.0 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$53.4 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012. El incremento se debe principalmente a la inversión que hicimos en valores gubernamentales de los recursos obtenidos de la tercera colocación de CBFIs en enero del presente año, en tanto dichos recursos son invertidos en inmuebles.

Ganancia (Pérdida) Cambiaria

La pérdida cambiaria neta fue de Ps. \$27.159 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de una ganancia de Ps. \$139.2 millones para los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el dólar al valuar el monto de las deudas en dólares al tipo de cambio de cierre del mes de septiembre de 2013.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta aumentó Ps. \$288.8 millones o 49.1% para llegar a Ps. \$876.9 millones por los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013, de Ps. \$588.1 millones por los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2012. El aumento de la utilidad neta de 2013 contra 2012 tuvo como principal impacto negativo el efecto cambiario que en 2013 fue de pérdida contra la utilidad cambiaria de 2012.

Liquidez y Recursos de Capital

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

- Honorarios pagaderos bajo el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración;
- Gastos por intereses y amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

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

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de

construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos.

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

Al 30 de septiembre de 2013, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$15,823.0 millones debido principalmente al efectivo remanente en los bancos derivado de la emisión de capital y al efecto de los impuestos reembolsables los cuales corresponden primordialmente al IVA pagado por las adquisiciones de carteras. Nuestras propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos. Pretendemos invertir aproximadamente Ps. 400 millones en los próximos cinco años para mantener la calidad de las propiedades en nuestro portafolio. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de 13 proyectos de nuestro portafolio. Ver "*Propiedades Bajo Desarrollo*" para una descripción más detallada. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Obligaciones

El 16 de diciembre de 2011 obtuvimos de Banco Inbursa una línea de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$2,500,000,000.00. De esta línea hemos dispuesto de Ps. \$850,000,000.00 cuyos fondos fueron utilizados para pagar el remanente del precio de compra de nuestro portafolio de adquisición, para pagar el precio de venta de nuestro inmueble Toluca y para financiar el importe remanente de impuesto al valor agregado de nuestro portafolio de adquisición y de Toluca. Al 30 de septiembre de 2013, tenemos un saldo de Ps. \$812.6 millones descontando los pagos realizados. La tasa de interés pagadera a Banco Inbursa inicialmente fue de TIIE a 91 días más 200 puntos base, cuya tasa va incrementando gradualmente hasta alcanzar TIIE a 91 días más 500 puntos base. Los financiamientos de esta línea de crédito terminarán de cubrirse el 31 de diciembre de 2031. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros.

Esta línea de crédito está garantizada con: (i) hipoteca en primer lugar de Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos; y (ii) garantía en primer lugar respecto a los flujos de las rentas relativas a Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos, así como los flujos presentes y futuros asociados. De manera trimestral, el efectivo generado de tales contratos de arrendamiento de estas propiedades deben ser utilizados primero para pagar a Inbursa el monto de los créditos, reembolsándonos el remanente.

El prepago de este préstamo puede ser acelerado entre otros eventos, si los miembros del fideicomiso de control (i) cesan de tener al menos el control directo o indirecto de 15% de los CBFIs en circulación; y (ii) dejan de tener el poder de elegir directa o indirectamente, los miembros del Comité Técnico sin la autorización expresa y por escrito de Inbursa.

El 21 de diciembre de 2011, obtuvimos una línea de crédito de Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, o Santander, por un monto de Ps. \$1,100,000,000.00. Este crédito se divide en dos tramos: (i) tramo A, por un monto de hasta Ps. \$750,000,000.00; y (ii) tramo B, por un monto de hasta Ps.350 millones, que se encuentra disponible a nosotros sobre bases revolviente por un período de tres años. Los préstamos bajo esta línea de crédito generan intereses equivalentes a TIIE de 28 días más 190 puntos base. El término para pagar esta deuda es de: (i) por el tramo A, 25 pagos trimestrales, los primeros 24 pagos trimestrales de principal e intereses comienzan el 31 de diciembre de 2013 y terminan el 30 de septiembre de 2018 y un pago final para cubrir el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato; y (ii) por el tramo B, 17 pagos trimestrales, los primeros 16 pagos trimestrales de principal e intereses empezando el 31 de diciembre de 2014 y terminando el 30 de septiembre de 2018, y un pago final por el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo insoluto de esta línea era de Ps. \$650,000,000.00.

Esta línea de crédito se encuentra garantizada con (i) hipoteca en primer lugar sobre los inmuebles Reforma 999, Lerma y La Joya; y (ii) garantía con respecto a los derechos de cobro relativos a los arrendamientos de los inmuebles Reforma 99, Lerma, La Joya y Plaza Central, así como otros derechos de cobro.

En agosto de 2012 como consecuencia de la adquisición de la Cartera Morado, asumimos cinco préstamos con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. o GEREM, con los siguientes montos: (i) EUA\$214,600,000.00 con una tasa de interés de Libor a 28 días más 180 puntos base, (ii) EUA\$254,000,000.00 con una tasa fija del 2.2%, (iii) Ps. \$253,700,000.00 con una tasa de interés de TIIE más 180 puntos base, (iv) Ps. \$1,761,300,000.00 con una tasa de interés fijo de 6.5% y (v) Ps. \$84,000,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 650 puntos base. El 31 de agosto de 2012, obtuvimos Ps. \$333,000,000.00 del tramo B de nuestra línea de crédito con Santander para prepagar la suma de EUA\$25000,000.00 de nuestros créditos con GEREM. Los préstamos con GEREM están garantizados con (i) las propiedades de la Cartera Morado, y (ii) los derechos de cobro de los arrendamientos de dichas propiedades. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo insoluto de esta línea era de Ps. \$7,031,701,000.00.

Así mismo, con motivo de la adquisición de la Cartera G-30, hemos asumido la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades otorgados por

GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo de la porción de largo plazo de esta deuda ascendía a Ps. \$3,814,324,000.00 con las siguientes características al 30 de septiembre de 2013: (i) GEREM Ps. \$2,383,061,000.00 con una tasa de interés de Libor 90 + 1.5% para la porción en dólares que ascendía a EUA \$19,143,000.00, y tasa fija de 9.93% para la porción en pesos; (ii) Inbursa Ps. \$508,000,000.00 a una tasa TIE 28 + 3.95%; (iii) Banamex Ps. \$517,818,000.00 a una tasa de Libor 90 + 1.9% para la porción en dólares que ascendía a EUA \$13,832,000 y TIE 28+1.9% para la porción en pesos y (iv) Metlife Ps. \$405,445,000.00 a una tasa Bono M10+1.9%. Estas líneas se encontraban garantizadas con hipoteca en primer lugar y garantía con respecto a los derechos de cobro de 15 propiedades de la Cartera G-30.

Consideramos que nos encontramos en una buena posición para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar futuras adquisiciones y desarrollo utilizando los importes disponibles de las líneas de crédito con Inbursa y Santander y una combinación de emisión de deuda y capital en mercados financieros, mercados de capital, créditos, hipotecas y préstamos para construcción con bancos nacionales e internacionales. Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos pro-forma. Estamos implementando una estrategia de refinanciamiento de pasivos que implica la emisión de instrumentos de deuda en los mercados de valores y que, de tiempo en tiempo, aprovecharemos para mejorar el perfil de vencimientos y costo de nuestra deuda. Por esta razón, de tiempo en tiempo estaremos realizando emisiones de deuda en los mercados tanto nacional como internacionales de manera simultánea y sucesiva.

Al 30 de septiembre de 2013, teníamos aproximadamente Ps. \$12,288,989,000.00 por concepto de endeudamiento. Al 30 de septiembre de 2013, nuestro índice de deuda es 24.7% respecto al valor de mercado de nuestras propiedades (LTV) y nuestro índice de cobertura de deuda es de 1.8x y nuestra cobertura de intereses es de 5.2x.

La siguiente tabla establece el calendario de pagos de la porción de largo plazo de nuestra deuda:

Vencimientos de porción a largo plazo de deuda bancaria al 30 de septiembre de 2013	
<i>Ps. (en miles)</i>	
2014	166,504
2015	1,679,804
2016	7,710,925
2017.....	459,221
2018 y años posteriores.....	1,403,113
Total	11,419,567

La siguiente tabla muestra el detalle de las deudas bancarias contratadas al 31 de diciembre de 2012 y al 30 de septiembre de 2013:

	30 de septiembre 2013	31 de diciembre 2012
	<i>Ps. (en miles.)</i>	
Largo plazo		
Inbursa	812,666	829,210
Santander	650,000	333,000
GEREM (Morado)	7,031,701	7,781,721
GEREM (G-30)	2,383,061	-
Inbursa (G-30)	508,000	-
Banamex (G-30)	517,818	-
Metlife (G-30)	405,445	-
Total largo plazo	12,308,691	8,943,931
Menos- Costos de la transacción	- 19,702	- 18,988
Menos- Porción Circulante	- 869,422	- 669,596
Total de Deuda de Largo Plazo	Ps. 11,419,567	Ps. 8,255,347

Propiedades en desarrollo

A la fecha del presente prospecto, nuestras propiedades en desarrollo consisten en 13 propiedades, mismas que se encuentran en diversas etapas de construcción. Una vez finalizada la construcción de estas 13 propiedades en desarrollo, se estima que contarán con un área rentable acumulable acumulada de 1,200,700 metros cuadrados. A continuación se encuentra una tabla que resume las propiedades en desarrollo:

Estacionalidad

No consideramos que nuestro negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

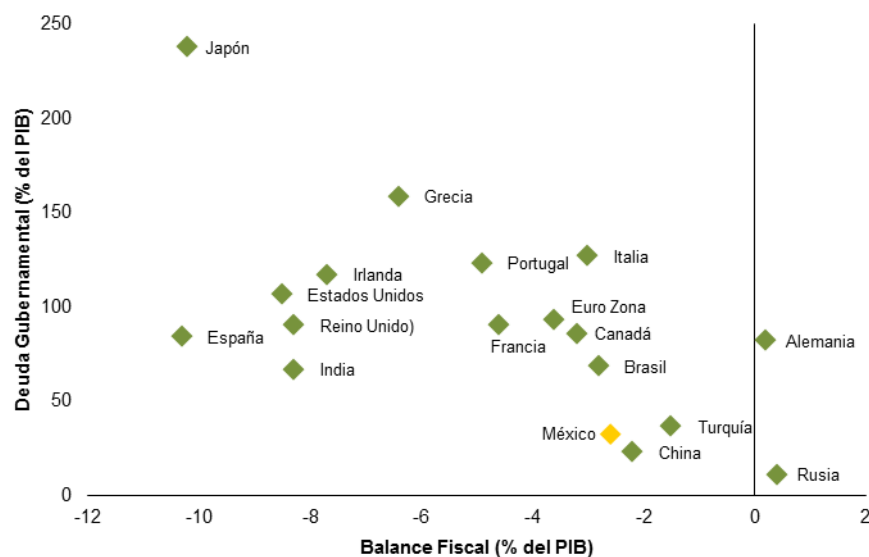
Propiedades en Desarrollo al 30 de septiembre de 2013

Propiedad	Estado	Fecha Estimada de Conclusión de Construcción	Área Rentable Total al terminar construcción en m²	Costo Total Estimado de Construcción (Pesos) al 30 de septiembre de 2013	Monto Invertido (Pesos) al 30 de septiembre de 2013
Rio de los Remedios	Edo de Mex	2do semestre 2013	80,000	493,750,000	485,000,000
Lerma II	Edo de Mex	2do semestre 2013	130,000	495,000,000	490,000,000
Torre Diana	DF	1er semestre 2016	63,000	650,000,000	211,532,600
Cartera Delaware	DF	1er semestre 2017	70,000	1,400,000,000	0
Tanara Aguascalientes	Aguascalientes	2do semestre 2014	15,700	330,000,000	50,000,000
Torre Reforma Latino	DF	2do semestre 2014	35,000	1,116,000,000	696,551,724
San Martin Obispo I	Edo de Mex	1er semestre 2014	250,000	800,000,000	493,620,689
San Martin Obispo II	Edo de Mex	1er semestre 2014	120,000	730,000,000	443,620,690
Berol	Edo de Mex	2do semestre 2014	100,000	850,000,000	20,689,655
Xochimilco I (Walmart)	DF	2do semestre 2014	30,000	450,000,000	250,000,000
Xochimilco II (Autofin)	DF	2do semestre 2014	27,000	200,000,000	0
Checa Iusa	Edo de Mex	2do semestre 2014	130,000	640,000,000	0
Purísima	Edo de Mex	2do semestre 2014	150,000	640,000,000	105,000,000
Total			1,200,700	Ps. 8,794,750,000	Ps. 3,246,015,358

PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

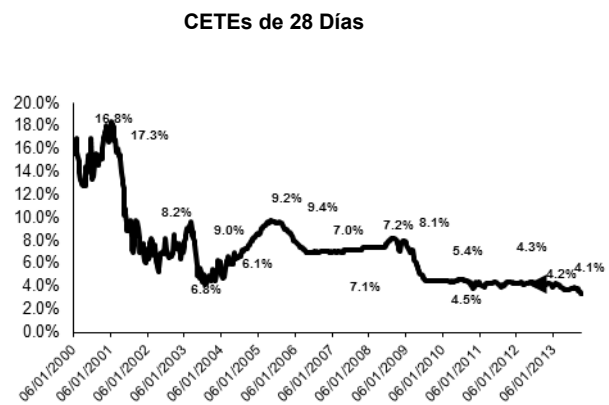
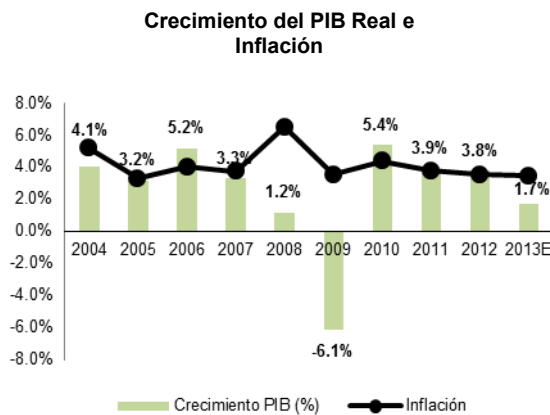
1.- El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

México muestra niveles de deuda pública y déficit fiscal a PIB bajos en comparación con otras economías, tal y como se muestra en la siguiente gráfica:

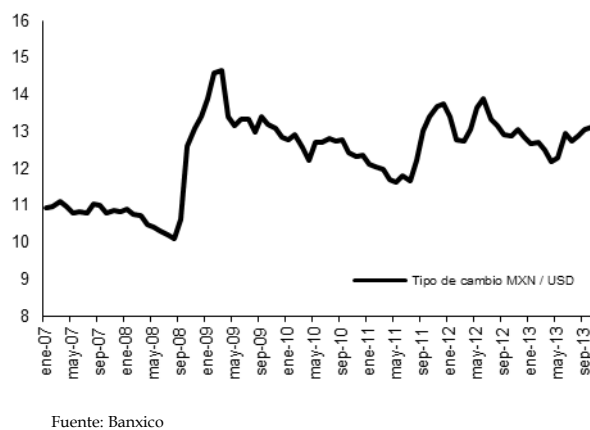
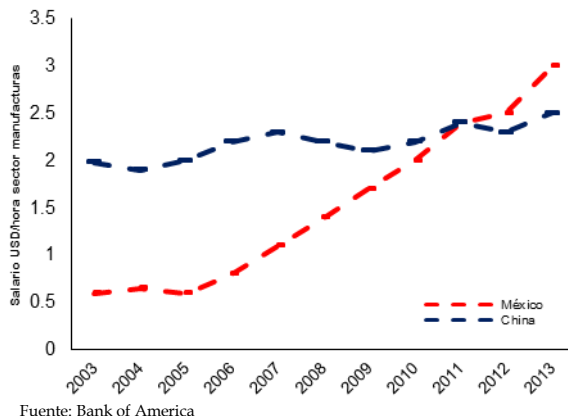


Fuente: SHCP, FMI.

Las acciones encaminadas en fortalecer la política monetaria y las iniciativas propuestas por el Ejecutivo Federal han mantenido la perspectiva de estabilidad de la economía mexicana, ya que se considera estas medidas mejorarán la flexibilidad fiscal y promoverán el crecimiento económico. Los calificadores internacionales Moody's Investors Service y Standard and Poor's Rating Services han mantenido sus calificaciones de Baa1 y BBB respectivamente, mientras que Fitch Ratings aumentó la calificación de México de BBB a BBB+. El nivel de reservas internacionales es de 172,070 millones de dólares, la tasa de interés objetivo del Banco de México es de 3.75% y aunque las tasas de inflación durante los primeros 8 meses del año han presentado cierta volatilidad moviéndose entre el 3.0 y el 4.6%, la tasa de inflación objetivo del Banco de México a septiembre de 2013 es de 3%. Todo lo anterior ha reafirmado el atractivo de la economía mexicana como punto de inversión, esto sin mencionar que México es de los países que más tratados de libre comercio tiene firmados a nivel mundial. Las siguientes gráficas muestran el crecimiento del PIB real, la inflación y tasas de interés históricas de México para el período 2004-2012 y 2000-2013, así como la estimación para 2013 en el caso del PIB real y la inflación.



Las siguientes tablas muestran el costo laboral por unidad entre México y China, así como el tipo de cambio histórico entre el Peso y el Dólar:



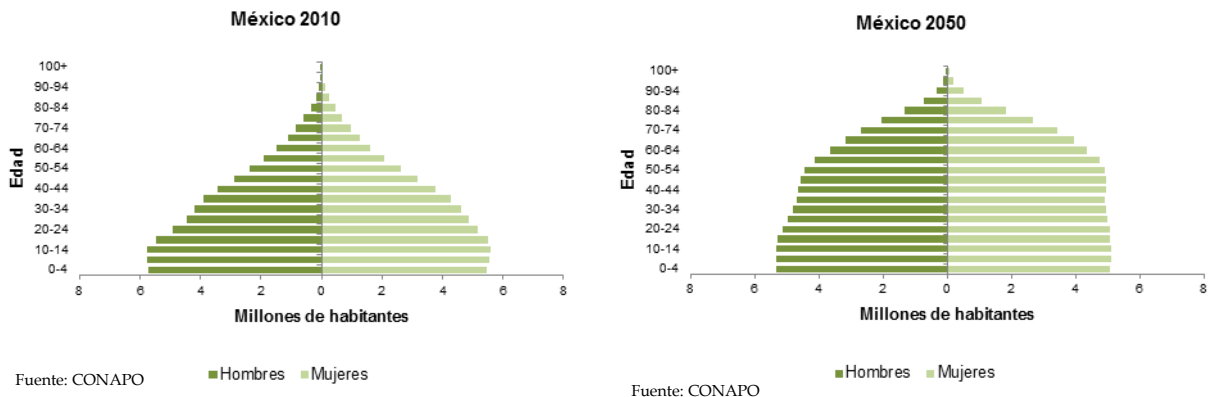
En la última década, los tres sectores inmobiliarios en arrendamiento (distintos al residencial) en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (principalmente el industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento significativo en cuanto a inventario bruto. Para el período que va del año 2000 al segundo trimestre del 2013, la superficie total comercial en México creció a una tasa de crecimiento promedio compuesto anual o CAGR (por sus siglas en inglés) de 7.2%. En la Ciudad de México, uno de nuestros mercados clave, el inventario bruto de clase A del espacio industrial creció a una CAGR de 5.3% (2000 a 2T 2013), mientras que la Clase A+ y la Clase A de espacio para oficinas creció a una CAGR de 6.7% (2000 a 2T 2013). Consideramos que el crecimiento en el sector inmobiliario en arrendamiento, distinto al sector residencial, está respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía mexicana, en general, y se traducirá en atractivas oportunidades de adquisición para nosotros.

Nuestra visión estratégica se basa en una confluencia de factores, experiencia y el excelente desempeño de Grupo-E como propietario y desarrollador de inmuebles de gran escala.

Estos factores se reflejan en nuestro plan de negocios global y responden a los siguientes indicadores fundamentales del mercado inmobiliario que hemos identificado: (i) la dinámica demográfica, (ii) la geografía, (iii) el entorno competitivo y (iv) las inversiones oportunas.

Dinámica Demográfica y Geografía

La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en las políticas de salud pública, que han reducido las tasas de mortalidad y natalidad. Estas tendencias están impulsando la demanda de los consumidores mediante la ampliación de los segmentos económicamente activos en la pirámide poblacional (bono demográfico de México). Estos efectos también se pueden ver en términos de las tasas de crecimiento esperado de los cuatro principales grupos de personas por edad que componen la pirámide. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población (CONAPO), el grupo de edad más joven (0-14 años) disminuirá en una CAGR de 0.2% desde 2010 hasta 2050. Las personas con edades entre 15 y 24 años también representarán una porción menor de la población total (disminuyendo a una CAGR de 0.2% de 2010 hasta el 2050). Por el contrario, los dos grupos de mayor edad (25 - 64 años de edad y el de 64 años en adelante) crecerán a una CAGR de 0.9% y 3.0%, respectivamente, durante el mismo período proyectado. El grupo de 25 a 64 años, en nuestra opinión, se convertirán en el mayor motor económico del país ya que se espera que 75 millones de personas sean económicamente activas en ese momento. Este grupo de edad debe estimular la demanda de más propiedades industriales, comerciales y oficinas en las ubicaciones en donde operamos.

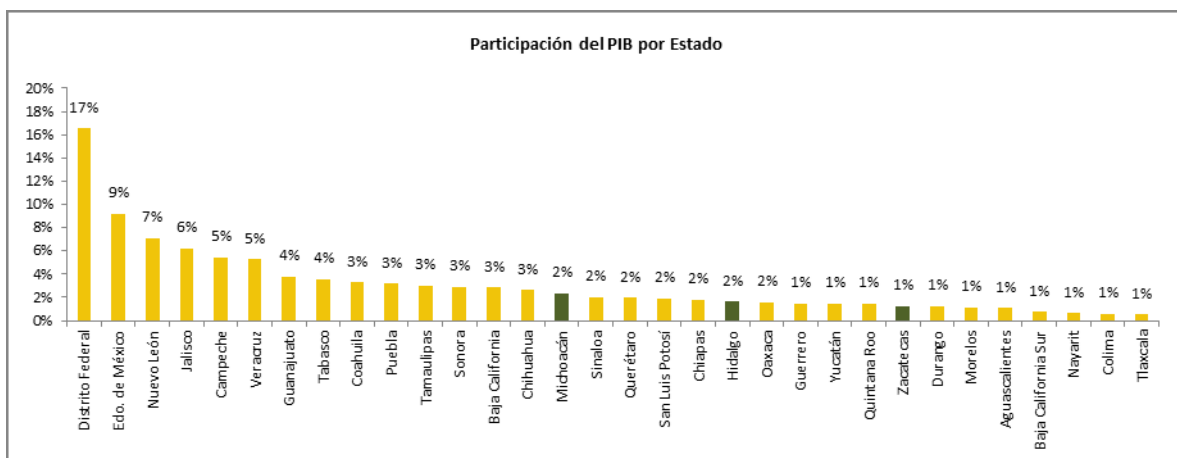


Nuestro enfoque de desarrollo inmobiliario está dirigido a atacar el aumento del consumo y las necesidades de trabajo de una clase media en expansión. Implementamos este enfoque a través de la adquisición y el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas ubicadas en lugares estratégicos en México.

Con respecto a nuestros proyectos comerciales, los directivos principales de nuestro Asesor han mantenido un plan de expansión que se basa en la construcción o la adquisición del tipo de propiedades afín a las características antes descritas. Como los directivos principales de nuestro Asesor lo han hecho en el pasado, nos enfocaremos en la adquisición, desarrollo y administración de centros comerciales comunitarios, entre otros activos orientados al valor. Un centro comunitario está diseñado para facilitar las compras y el entretenimiento de los

consumidores en la comunidad. Los centros comunitarios están a menudo anclados con supermercados, salas de cine, farmacias o tiendas departamentales de descuento. Las anclas están respaldadas por “outparcels” (puestos comerciales en el exterior de un mall) típicamente ocupados por restaurantes, operadores de comida rápida, instituciones financieras y en las tiendas on-line que ofrecen diversos productos y servicios que van desde bienes, salud y equipo electrónico. Un “power center” está dominado por varios puntos de anclaje general, incluidos los grandes almacenes de descuento, clubes de almacenes o los líderes del sector “category killers”. Los “power centers” suelen consistir en varias anclas independiente (sin conexión) y sólo una cantidad mínima de pequeños arrendatarios especializados. En nuestra opinión, estas propiedades son los activos más estables en el sector de locales comerciales, ya que suelen estar anclados por comerciantes orientados al valor y basados en las primeras necesidades. Nuestra intención es ofrecer un espacio comercial de calidad en las ciudades de tamaño medio caracterizadas por la falta de espacio de locales comerciales (en otras palabras, las ciudades poco atendidas) y ampliar nuestra presencia en nuestros mercados existentes con el fin de satisfacer la creciente demanda de inmuebles comerciales de calidad. Fibra Uno se ha posicionado como uno de los principales proveedores de locales comerciales a los arrendatarios que quieran ofrecer bienes y servicios a los habitantes de las comunidades en crecimiento, especialmente aquellos que apoyan a los centros urbanos y de turismo (por ejemplo, Cancún) y esperamos aprovechar estas ventajas a través de nuestra relación con nuestro Asesor.

Ofrecemos una cartera diversificada de propiedades, convenientemente ubicadas en lugares que se benefician de las tendencias más dinámicas en los mercados industriales, comerciales y de oficinas. Tenemos presencia en los estados más importantes de México en función del crecimiento económico y demográfico. Además, la mayoría del área rentable de nuestros Bienes Inmuebles, al 30 de septiembre de 2012, está concentrada en el Distrito Federal, el Estado de México, Jalisco y Quintana Roo, los cuales, a excepción de este último, representan tres de las más importantes entidades económicas de México, que de acuerdo con cifras del INEGI en 2011 aportaron el 17%, el 9%, el 6% y el 1% al PIB de México, respectivamente. La siguiente tabla presenta el porcentaje de PIB en México y por Estado en el 2011:



Fuente: INEGI

Estado con presencia de nuestra Cartera

Estado sin presencia de nuestra Cartera

Fuente: Colliers

Mercado Inmobiliario Retail

En conformidad con la firma de Colliers International, en su reporte del primer semestre de 2013 mencionan que durante el primer semestre de 2013, México ha mostrado un entorno macroeconómico favorable y ascendente, ocasionado principalmente por la estabilidad y asentamiento del mercado inmobiliario comercial. El país se encuentra como un mercado emergente, competitivo y atractivo para la inversión extranjera.

En relación al sector comercial, durante el año, se observó una mayor apertura de tiendas nacionales e internacionales, así como la creación de nuevos formatos adaptados a las necesidades de cada mercado.

En cuanto a los centros comerciales, se observa una tendencia importante en la ampliación y remodelación de éstos, con el fin de actualizar los espacios y las marcas, de tal forma que se puedan desarrollar centros comerciales más competitivos, con una mayor y mejor oferta de formatos y giros.

De acuerdo con el reporte publicado, en el mercado inmobiliario comercial del país se monitorearon 550 centros comerciales mayores a 10 mil m² rentables, con un total de 17,186,437 m² y se incluyen desarrollos de tipo centro comunitario, centro de entretenimiento, centro de vecindario, fashion mall, lifestyle center, power center, outlet y usos mixtos.

Histórico: superficie rentable total (m²) monitoreada en centros comerciales existentes a nivel nacional, 2001-1S2013

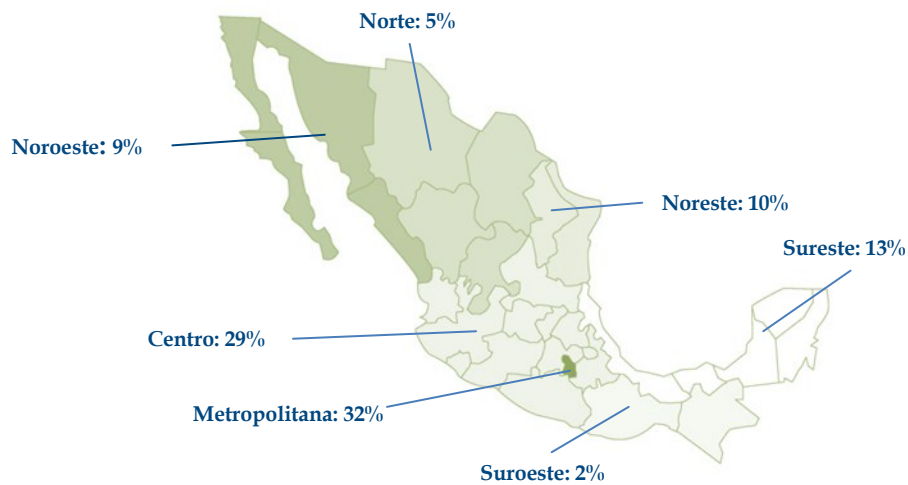


Fuente: Colliers

Por región geográfica, la zona metropolitana registra la mayor concentración de centros comerciales con un 32%, seguido por la zona centro con un 29%. El resto se distribuye en las zonas Sureste, Noreste, Noroeste, Norte y Suroeste respectivamente.

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 39%, fashion malls con 34% y centros comunitarios con un 15% del total de centros comerciales monitoreados.

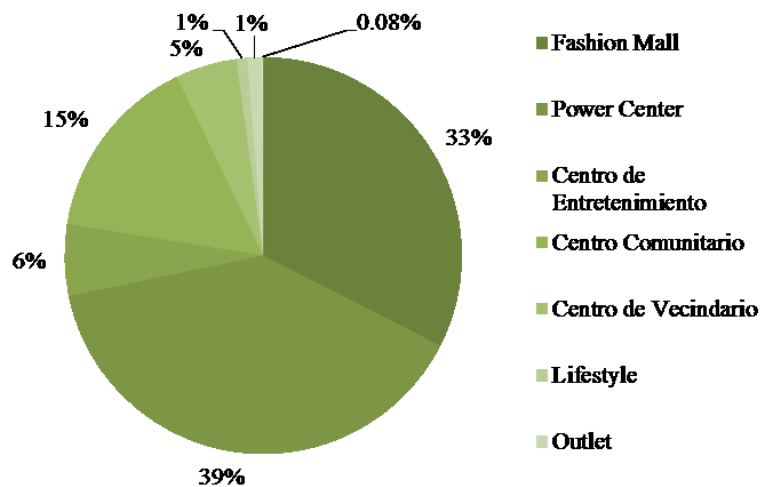
Segmentación de centros comerciales existentes por zona
Monitoreados a nivel nacional total (m²): 17.1 millones



Fuente: Colliers

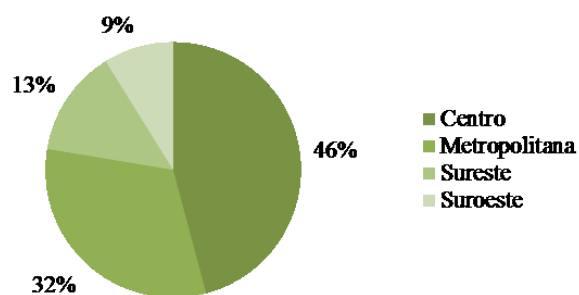
Las siguientes gráficas muestran un desglose por zona de los proyectos en construcción o desarrollo al 30 de junio de 2013 y un desglose por tipo de los nuevos centros comerciales durante los primeros seis meses de 2013:

Segmentación por clase de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, enero-junio 2013, total: 17.1 millones m²



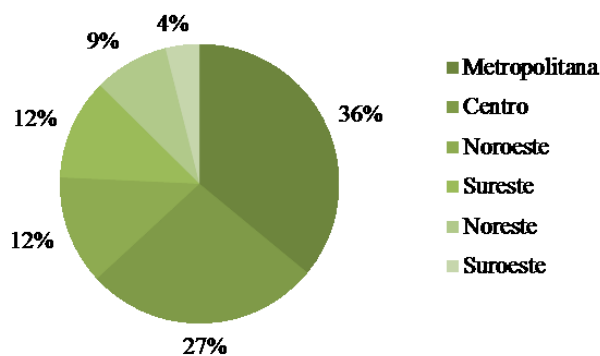
Fuente: Colliers

Segmentación por zona de apertura de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, enero-junio 2013, total: 324,231 m²



Fuente: Colliers

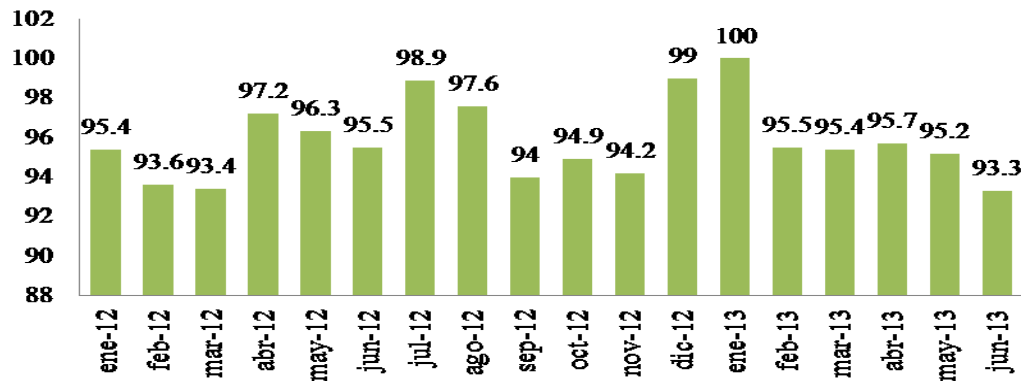
Segmentación por zona de centros comerciales monitoreados en construcción, junio 2013, total: 1,213,018 m²



Fuente: Colliers

De Enero del 2012 a junio del 2013, el índice de confianza ha mostrado signos de variabilidad. Si comparamos el índice del periodo enero Mayo del 2013 con el mismo periodo en el 2012, podemos observar que a excepción de Abril, la confianza del consumidor ha aumentado.

Indice de confianza del consumidor, enero 2012-junio 2013

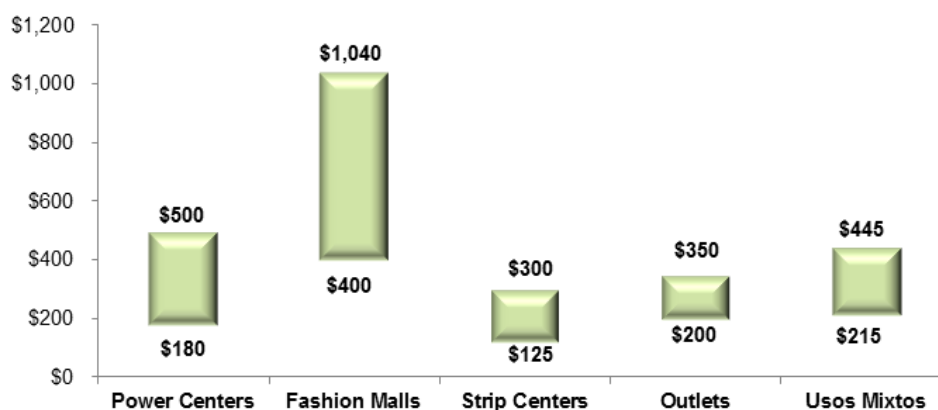


Fuente: Web Banco de México e INEGI, junio 2013.

En relación a los centros comerciales, se tiene una visión positiva gracias a que se han aperturado nuevos centros con diferentes características que han brindado gran variedad de opciones de arrendamiento para los diversos locatarios.

Los precios promedio mensuales en los centros comerciales que actualmente se manejan, son de alrededor de Ps. \$300.00 por metro cuadrado en el caso de los Power Center; mientras que las rentas por metro cuadrado en los Fashion Mall alcanzan un promedio de Ps. \$695.00, todo esto en locales con una superficie de 200 a 300 metros cuadrados. Estas tarifas son únicamente para la zonas Metropolitanas de nuestro país.

Precios de arrendamiento de locales en centros comerciales consolidados en zonas metropolitanas, junio 2013, Ps./m²/mes*



*Locales de 200 a 300 m².

*En el caso de fashion mall se tomaron como referencia locales entre 100 y 120 m².

*Zonas Metropolitanas: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla

Fuente: Colliers

Las tendencias del mercado de retail se encuentran enfocadas en dos aspectos principales: en primer lugar se observa el ingreso de nuevas firmas extranjeras de lujo a los centros comerciales; y en segundo lugar se encuentran nuevos formatos de tamaño en las tiendas, ya que los participantes buscan adaptarse a las características y a la demanda de la población.

Para el caso de los centros comerciales, se continua con la planeación y construcción de complejos de usos mixtos que combinan oficinas, área comercial y vivienda. En este rubro, cabe mencionar que gracias al poco espacio disponible en la zona metropolitana se observará cada vez con más frecuencia el desarrollo de complejos verticales como Reforma 222. Al mismo tiempo, se presenta una tendencia marcada por la remodelación y ampliación de centros comerciales ya existentes con el fin de crear desarrollos más actualizados y competitivos.

Mercado Inmobiliario Industrial

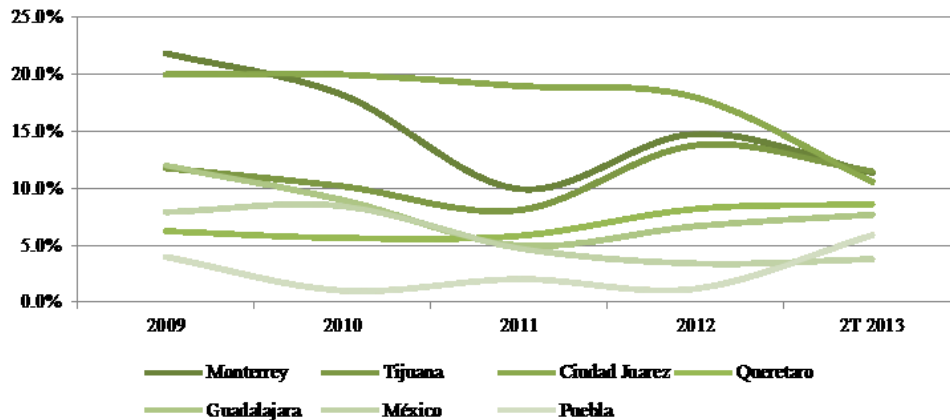
Durante los últimos años, el mercado inmobiliario industrial clase A en el país, ha mostrado un crecimiento importante en la superficie del inventario de las ciudades y corredores más significativos.

En el periodo de 2010 a 2013 la actividad en el mercado inmobiliario industrial clase A, se mantiene activa en el arrendamiento e inversiones de naves industriales. En general, las tasas de disponibilidad han mostrado una tendencia a la baja o simplemente se han mantenido estables en las ciudades de la región, siendo la excepción la ciudad de Puebla donde sí se notó un aumento significativo de este indicador en el último periodo.

Este comportamiento relativamente constante fue el resultado de una fuerte demanda por espacios inmobiliarios durante los últimos años, la cual fue capaz de absorber el ingreso de nuevo inventario, especialmente en mercados como el de la Ciudad de México.

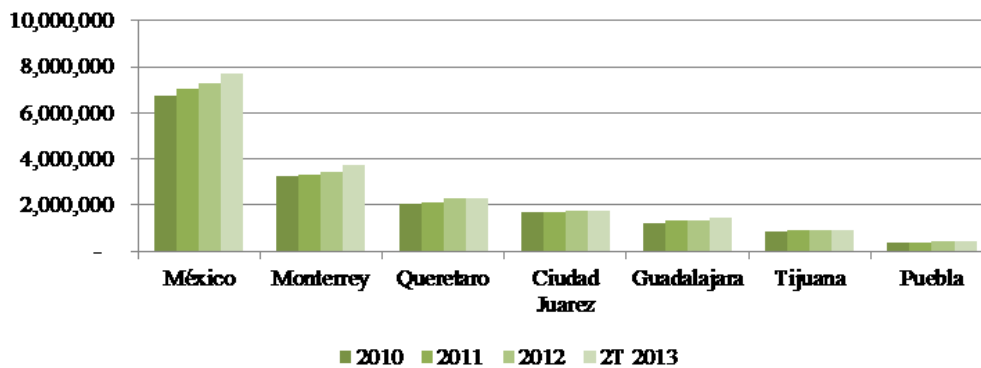
En relación a los precios de renta, estos se han mantenido estables en la mayor parte del país. Las perspectivas para el 2013 y 2014 son definitivamente optimistas. Se percibió un significativo incremento en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

Histórico: tasa de disponibilidad clase A (%)



Fuente: Colliers

Histórico: crecimiento del inventario clase A (m²)

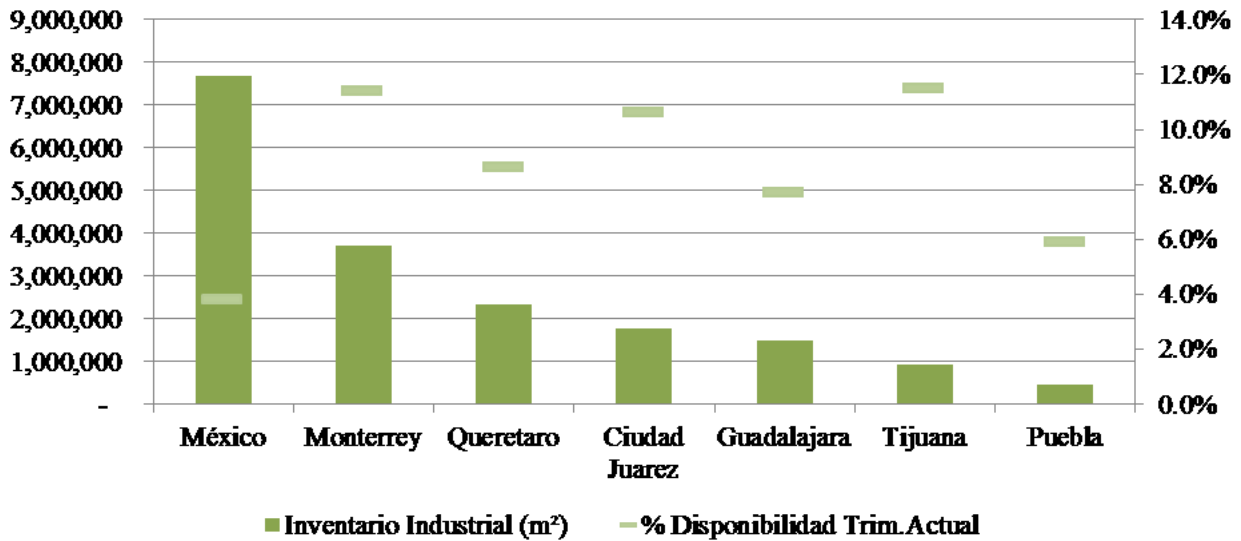


Fuente: Colliers

Ciudad de México

A lo largo del segundo semestre de 2013, se monitoreó la incorporación once naves industriales clase A en el mercado de Ciudad de México y Área metropolitana, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 230 mil metros cuadrados, siete de los inmuebles fueron construidos BTS (construidos a la medida) por lo que ingresaron al inventario ocupados. En la primera mitad de 2013, la actividad del mercado inmobiliario industrial ha sido muy importante y se tienen registrados varios pre-arrendamientos e inmuebles BTS, esto mismo, ocasionó una estabilidad en la tasa de disponibilidad que se registró en 3.6% (290 mil m²). En lo que respecta a inmuebles de primera categoría, actualmente, se tienen monitoreados más de 300 mil metros cuadrados en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los años 2013 a 2015. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de México, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$5.00 por metro cuadrado mensual, esto en naves industriales clase A.

Inventario y tasa de disponibilidad Mercado Industrial clase A



Fuente: Colliers

Monterrey

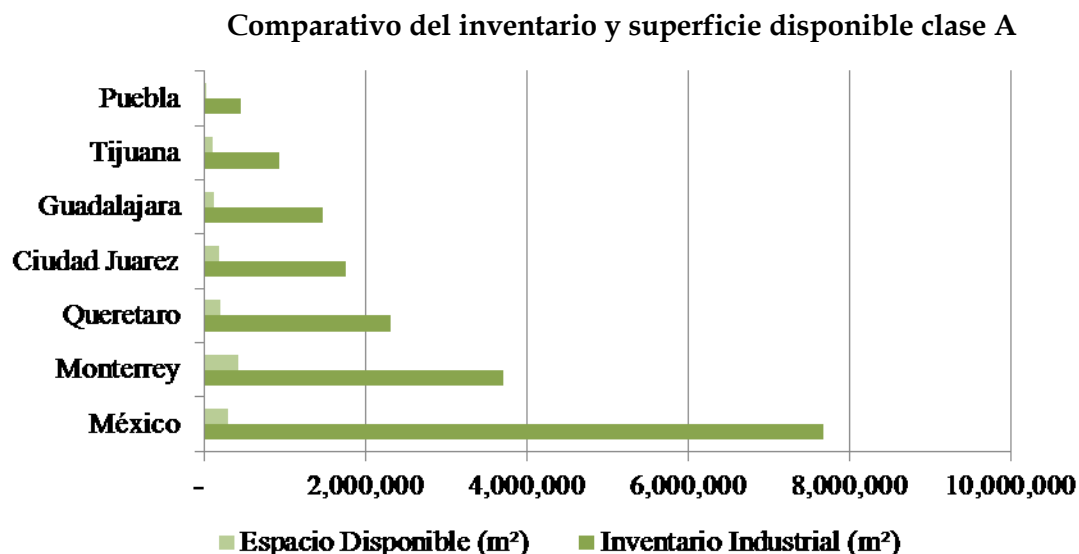
En lo que va del año, se incluyeron al inventario siete nuevas naves industriales clase A en el mercado de Monterrey y Área Metropolitana, esto incrementó el inventario en más de 100 mil metros cuadrados, Solo una de las naves construidas fue realizada a la medida. En los últimos trimestres el mercado inmobiliario industrial se ha mantenido activo en el arrendamiento e inversiones de naves industriales, se tienen cerca de 200 mil metros cuadrados operados solo en el segundo trimestre. En cuanto a los desarrollos en construcción, se tienen monitoreados 110 mil m² más, en lo que respecta a inmuebles de clase A, dichos proyectos se espera que se incorporen durante los años 2013 a 2015. Los precios muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Guadalajara

De enero a julio de 2013, se monitoreó la incorporación de 6 naves industriales clase A en la zona metropolitana de Guadalajara, dichos inmuebles incrementaron el inventario en cerca de 30 mil metros cuadrados, 5 de los inmuebles se ingresaron de manera especulativa dentro de parques industriales. La actividad del mercado inmobiliario industrial durante 2012 fue cautelosa, en lo que va del año 2013 se registró un mayor volumen de transacciones cerca de 130 mil metros cuadrados demandados. Asimismo, la tasa de disponibilidad se mantuvo alrededor del 9%, se espera que lo que resta del año se mantenga con la misma inercia. En lo que respecta a inmuebles en construcción, se tienen monitoreados cerca de 100 mil m² en construcción y 32 mil m² más en proyecto. Dichos proyectos, se espera se incorporen durante los años 2013 a 2015. Los precios muestran en promedio EUA\$4.30 por metro cuadrado en naves industriales clase A dentro de sus principales corredores.

Puebla

En la ciudad de Puebla y área metropolitana en lo que van del año, se monitoreó la incorporación de 11 naves industriales, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 80 mil metros cuadrados, las naves fueron construidas de manera especulativa y algunas BTS por lo que se incorporaron ocupadas al inventario. La actividad del mercado inmobiliario industrial se mantiene constante, se registraron algunos arrendamientos, sin embargo, la tasa de disponibilidad se mantiene prácticamente sin cambios. En lo que respecta a inmuebles de clase A, actualmente, se tienen monitoreados 12 mil m² en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante los años 2013 a 2014. Los precios muestran en promedio EUA\$4.50 por metro cuadrado en naves industriales clase A dentro de sus principales corredores.



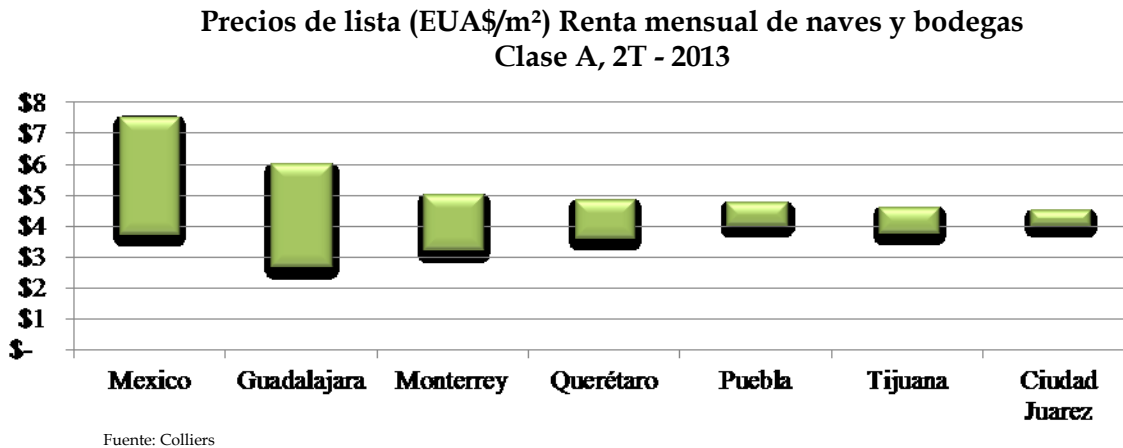
Fuente: Colliers

Tijuana

A lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de una nave industrial clase A en el mercado de Tijuana, dicho inmueble incrementó el inventario en más de 10 mil metros cuadrados, y fue realizado de manera especulativa. La actividad del mercado inmobiliario industrial en 2012 fue de 277 mil m², durante el año 2013 se registraron varios arrendamientos en inmuebles acumulando más de 100 mil metros cuadrados operados. En el año 2012 se monitorearon desocupaciones de varios inmuebles, esto mismo, ocasionó ajustes a la alza en la tasa de disponibilidad que se registró en 13%, actualmente la tasa se encuentra en 11.5%. En lo que respecta a inmuebles de clase A, actualmente, se tienen monitoreados más de 80 mil m² en construcción. Los desarrollos se espera que se incorporen al inventario en lo que resta del año 2013 y 2014. Los precios de arrendamiento muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales clase A dentro de sus principales corredores.

Querétaro

A lo largo del primer semestre de 2013, se monitoreó la incorporación de 10 naves industriales clase A en el mercado de Querétaro, dichos inmuebles incrementaron el inventario en cerca de 50 mil metros cuadrados. Actualmente, la tasa de disponibilidad se ha mantenido constante en niveles del 6%, ocasionado en gran medida a la demanda de este tipo de espacios. En lo que respecta a inmuebles de clase A, actualmente, se tienen monitoreados más de 170 mil m² en construcción. Dichos proyectos se espera que se incorporen durante siguientes dos años. Los precios muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.



Ciudad Juárez

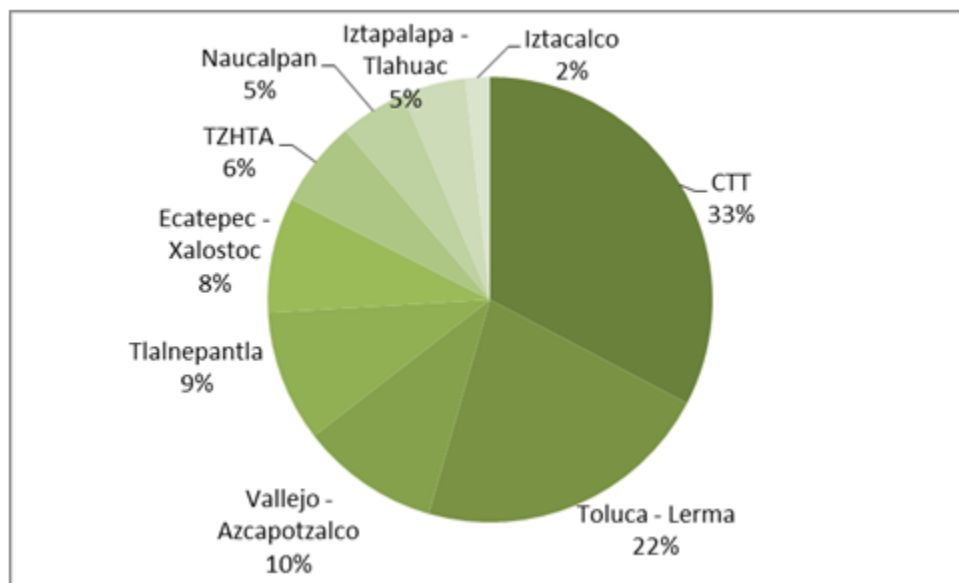
Durante los últimos años, el mercado industrial de clase A en ciudad Juárez se encontraba en una etapa de recesión; la construcción era muy escasa y solo eran pequeñas expansiones a naves ya existentes. Actualmente, la situación está cambiando, y la actividad en el mercado ha mejorado notablemente con ocupaciones importantes, ocasionando ajustes importantes a la baja en la tasa de disponibilidad, colocándola en un 10.6%. En cuanto a los desarrollos de naves industriales, se tiene contemplado que inicien la construcción en el corto plazo. Asimismo, los precios de renta muestran en promedio EUA\$4.00 por metro cuadrado en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Como se comentó anteriormente, las perspectivas para el 2013 y 2014 son optimistas. En términos generales, el mercado industrial en las distintas ciudades del país permanece en desarrollo, algunas de manera muy importante. Las tasas de disponibilidad muestran ajustes a la baja por la actividad del mercado y los precios siguen siendo competitivos en los inmuebles de primera categoría. Debemos destacar que el mercado ha mostrado dinamismo en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos trimestres y se espera que continúe de la misma manera.

Con respecto a nuestros activos industriales, consideramos que hemos adquirido algunas de las propiedades industriales mejor posicionadas en el centro de México, que proporcionan el espacio de almacenamiento y el soporte de la distribución logística de algunas de las mayores empresas de productos de consumo y logística en el país. Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas ya que están vinculadas a los corredores

comerciales más dinámicos que conectan el centro de México con los Estados Unidos y con varios puntos clave de la economía mexicana. La vigorosa actividad económica de estas zonas constituye una fuente importante de demanda de espacio en nuestros activos industriales. Al tercer trimestre de 2013, los corredores dentro de los que se encuentran nuestras instalaciones industriales representaron un total de 40% del inventario total de espacio industrial en metros cuadrados en la Zona Metropolitana del Distrito Federal. Entre estos corredores, el de Cuautitlán, Vallejo-Azcapotzalco, e Iztapalapa-Tláhuac contribuyeron con un 29%, 3% y 8%, respectivamente, del inventario total de espacio industrial en el área metropolitana de la Ciudad de México. El siguiente gráfico muestra el inventario de espacio individual por corredor al cierre del segundo trimestre de 2013.

**Composicion del inventario industrial por corredor de la ciudad de México
junio 2013**



Fuente: Colliers

Consideramos que algunas de nuestras propiedades industriales son únicas debido a su tamaño y ubicación. En nuestra opinión, esto reduce el riesgo de tener competencia directa en propiedades similares.

Mercado Inmobiliario de Oficinas

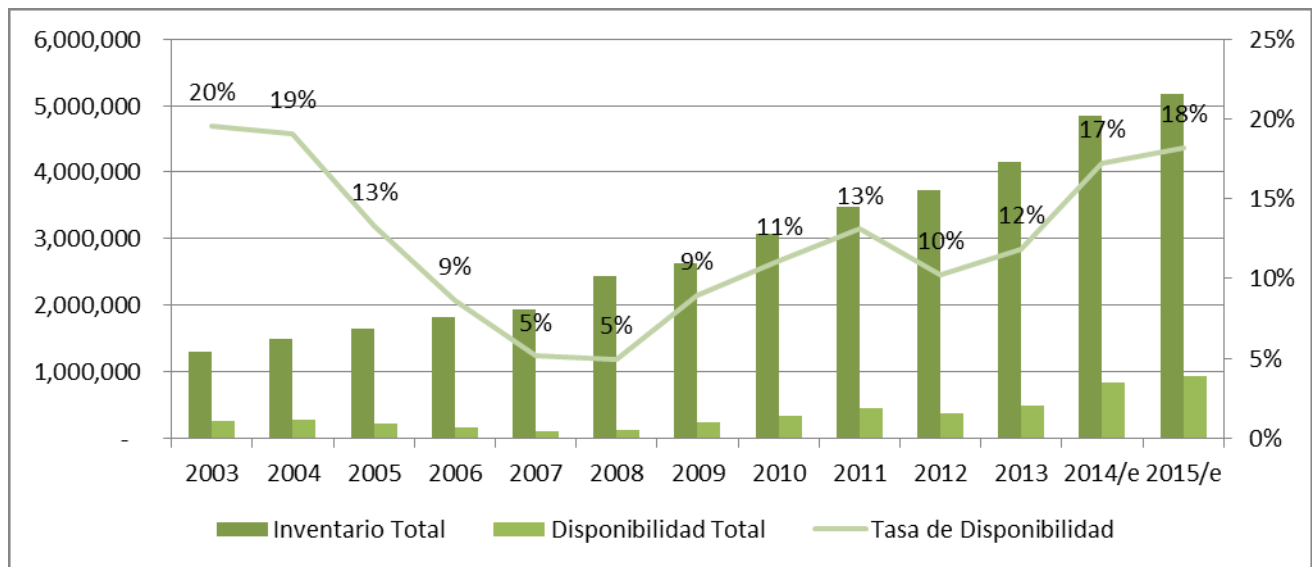
Ciudad de México

Durante el tercer trimestre de 2013 se incorporaron al mercado de oficinas de la ciudad de México cuatro nuevos edificios, lo que representa 58 mil m² aproximadamente. Respecto al inventario registrado en el segundo trimestre de 2013, hubo un aumento del 1%.

Para este tercer trimestre, se registró una actividad de 111 mil m², actividad ligeramente menor comparada con los 176 mil m² registrados en el segundo trimestre de 2013 en edificios de las tres clases.

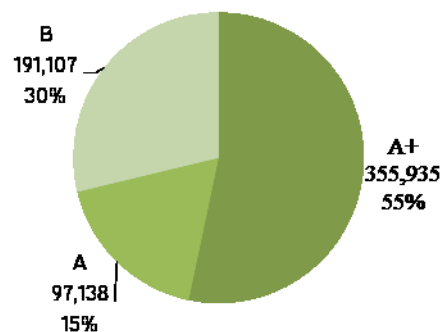
Los precios no presentaron fluctuaciones significativas, principalmente, gracias a la estabilidad de la tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas, la cual se espera continúe así durante el último trimestre del año.

Inventario (m²), disponibilidad (m²) y tasa de disponibilidad en Edificios A+ y A 2007-2015/estimado Ciudad de México



Fuente: Colliers

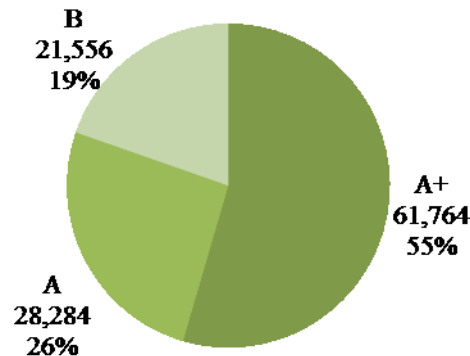
Segmentación de la oferta de espacios disponibles, clases A+, A y B, 3T 2013. Total: 644,781 m²



Para el tercer trimestre de 2013, se tienen monitoreados 55 edificios en construcción clases A+, A y B. De estos edificios, algunos de ellos entrarán al inventario pre arrendados parcial o totalmente, es decir, con espacios de oficinas ocupados antes de ser terminados. Otros 2 edificios, uno en Reforma y otro en Polanco, serán Built to suit para el Banco BBVA.

Para los siguientes cinco años se espera que aumenten en el inventario alrededor de 1 millón de metros cuadrados, de los cuales cerca de 111 mil se continuarán añadiendo este mismo año con 9 inmuebles que se encuentran próximos a ser terminados.

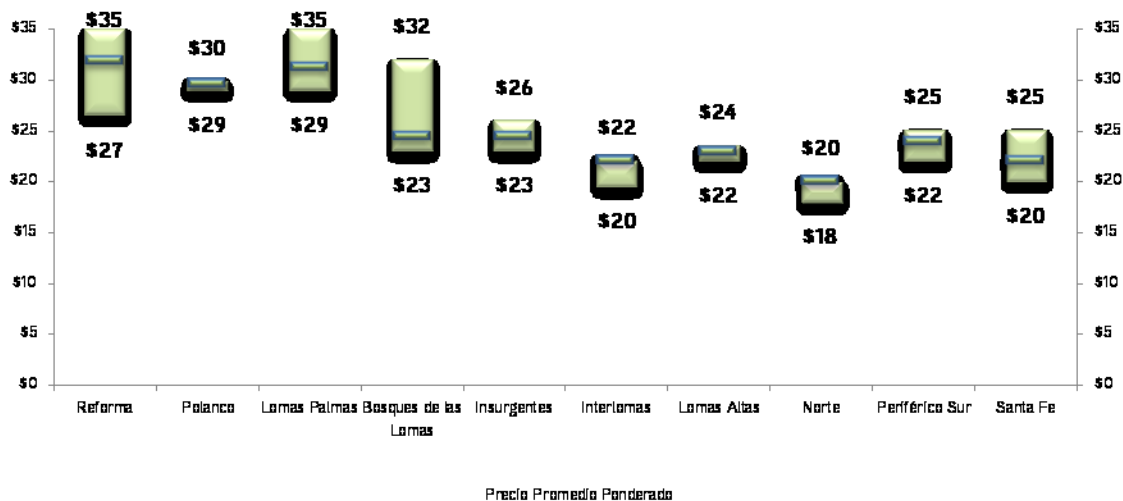
Segmentación de la actividad de mercado clases A+, A y B, 3T 2013, total aprox: 111 mil m²



Fuente: Colliers

Al cierre del tercer trimestre de 2013, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$26.00 por metro cuadrado mensual para edificios clase A+; de EUA\$24.00 para clase A, y EUA\$17.00 para clase B. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$18.00 y EUA\$35.00 por metro cuadrado para clase A+, de EUA\$17.00 a EUA\$35.00 por metro cuadrado para clase A, y de EUA\$11.00 a EUA\$31.00 por metro cuadrado para clase B, dentro de los diez corredores monitoreados.

Rangos de precios de lista en renta mensual (EUA\$/m²) por corredor clase A+, 3T 2013

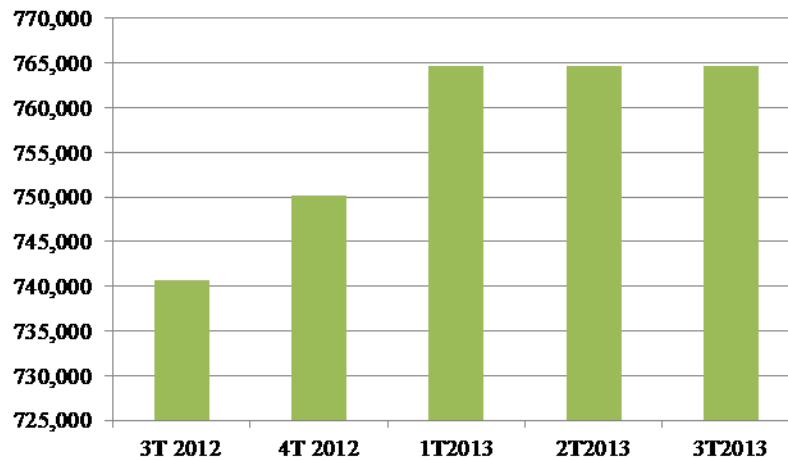


Fuente: Colliers

Monterrey

Al tercer trimestre de 2013 no se han incorporaron al inventario nuevos edificios, por lo que quedo igual que el primer trimestre, de este año con un total de 764,684 metros cuadrados dentro de los siete corredores principales.

Crecimiento en el inventario (m²), 3T 2013

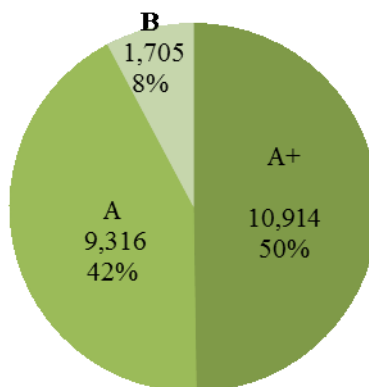


Fuente: Colliers

Al tercer trimestre de 2013 sigue la construcción de 21 edificios de oficinas Clase A+ y A en los diversos corredores del área metropolitana de Monterrey.

Se espera que para finales de este año se incorporen al inventario 4 nuevos edificios con un total de 27,705 m², para el 2014 se espera que el inventario aumente 109,366 m² con el incremento de 8 nuevos edificios y en el año 2015 se espera que estén listos 9 edificios nuevos de oficinas con 171,738 m². De acuerdo a lo anterior el aumento en el inventario de espacios de oficinas será de 308,809 m² dentro de los siguientes dos años.

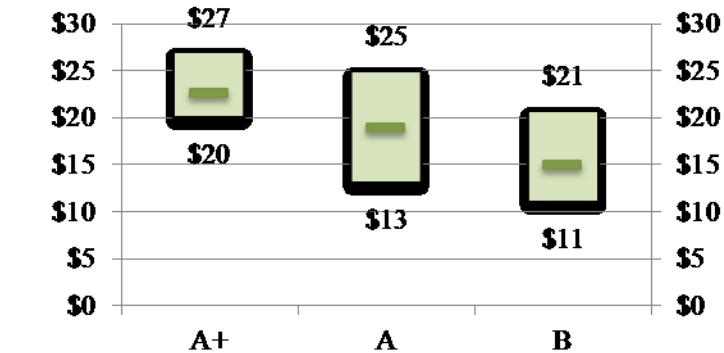
**Segmentación de la actividad de mercado clases A+, A y B,
3T 2013**



Fuente: Colliers

Al cierre del tercer trimestre de 2013, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$23.00 por metro cuadrado mensual para edificios clase A+; de EUA\$19.00 para clase A, y EUA\$15.00 para clase B. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$20.00 y EUA\$27.00 por metro cuadrado para clase A+, de EUA\$13.00 a EUA\$25.00 por metro cuadrado para clase A, y de EUA\$11.00 a EUA\$21.00 por metro cuadrado para clase B, dentro de los siete corredores monitoreados.

**Rangos De Precios Promedio Ponderados de Renta Mensual
(EUA\$/m²) por clase**



Fuente: Colliers

Guadalajara

El Sector Inmobiliario de Oficinas registró al término del Tercer Trimestre del 2013 (3T13) un inventario total de 368,027 metros cuadrados de oficinas en renta y venta correspondientes a inmuebles clase A+, A y B mismos que se obtuvieron a través del monitoreo de 77 edificios corporativos, ubicados en los siete corredores de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG).

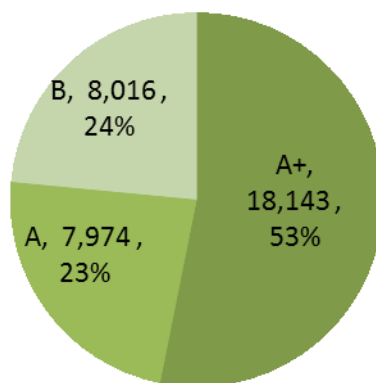
Crecimiento en el inventario (m²), 3T 2013



Fuente: Colliers

Al cierre del 3T13, se registró una tasa de disponibilidad total de 9% equivalente a 34,133 m² de oficinas disponibles, considerando las tres clases de inmuebles y los siete corredores de la ZMG, por lo que se aprecia una disminución en un punto porcentual con respecto al análisis del trimestre pasado.

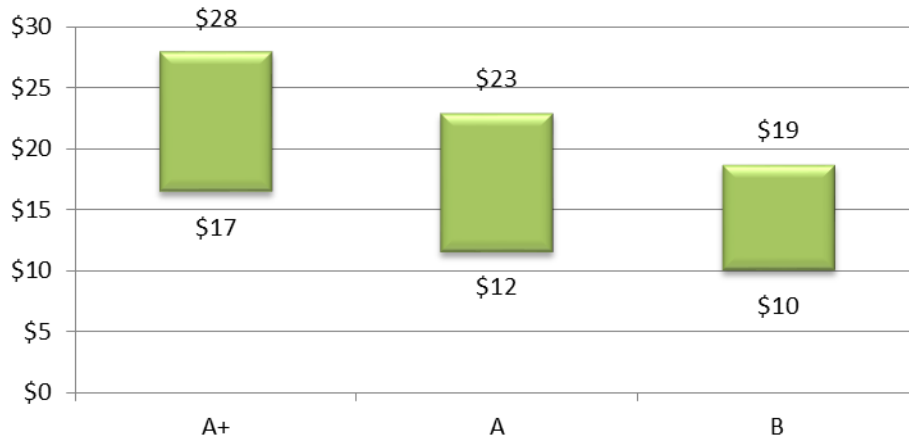
Segmentación de la oferta A+, A y B 3T 2013 total: 34,133 m²



Fuente: Colliers

Al cierre del tercer trimestre de 2013, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$22.00 por metro cuadrado mensual para edificios clase A+; de EUA\$15.00 para clase A, y EUA\$14.00 para clase B. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$17.00 y EUA\$228.00 por metro cuadrado para clase A+, de EUA\$12.00 a EUA\$23.00 por metro cuadrado para clase A, y de EUA\$10.00 a EUA\$19.00 por metro cuadrado para clase B, dentro de los siete corredores monitoreados.

Rangos De Precios Promedio Ponderados de Renta Mensual (EUA\$/m²) por clase



Fuente: Colliers

2.-Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

En la actualidad existen condiciones favorables para los inversionistas y desarrolladores debido al dinamismo del mercado inmobiliario en todos sus sectores (comercial, industrial, oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores inmobiliarios comiencen a presentar mejoras, permite a los inversionistas que continúen buscando opciones para diversificar sus portafolios.

La economía mexicana provee oportunidades interesantes para inversionistas con un perfil adecuado para entender las dinámicas del mercado y los riesgos que inversiones de este tipo pueden conllevar. En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario, los instrumentos de inversión como los CKDs, FIBRAS y Acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas, esto ha generado una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

Hoy en día, el mercado inmobiliario en México se compone por una cantidad limitada de desarrolladores cuentan con capacidad económica y el know how para terminar proyectos de gran escala.

Debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta rentable), es comparable al portafolio de grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Asimismo, consideramos que somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con una cartera realmente diversificada y con el potencial de importantes expansiones en el mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con los miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión. Con nuestro Administrador, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo-E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en mismo. De esta manera, tenemos conocimiento de que algunos de los desarrolladores inmobiliarios más importantes del país compiten directamente contra nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en las que operamos.

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un portafolio diversificado de propiedades que compiten con nuestras propiedades en los distintos sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados, mismos que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, existen siete FIBRAS en México, algunas de ellas han colocado sus CBFI en México y en el extranjero, esto, con el objeto de diversificar los mercados de inversionistas y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales.

Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (sector comercial, industrial y oficinas)
2. Fibra Hotel (sector hotelero)
3. Fibra INN (sector hotelero)
4. TerraFina (sector industrial)
5. Macquaire (sector industrial)
6. Fibra Shop (sector comercial)
7. Fibra Dahnos (sector comercial y oficinas)

En su conjunto recaudaron más de 60 mil millones de pesos entre los años 2011 y 2013. Asimismo, se tiene proyectado que en el mediano plazo, diez nuevas FIBRAS especializadas se incorporen al mercado en los distintos sectores.

3.-El Mercado Inmobiliario Mexicano en el contexto de América Latina

El mercado industrial en la Ciudad de México mantiene tasas de ocupación a la baja, mismas que son comparables con otros mercados en Latinoamérica. Debemos destacar que los precios no se ven reflejados de la misma manera.

De acuerdo con la firma Colliers International, la renta promedio mensual del sector industrial clase A en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el precio por metro cuadrado en el tercer trimestre del 2013 fue de EUA\$5.40 por metro cuadrado mensual, comparada con EUA\$8.50 por metro cuadrado en la ciudad de Sao Paulo, Brasil.

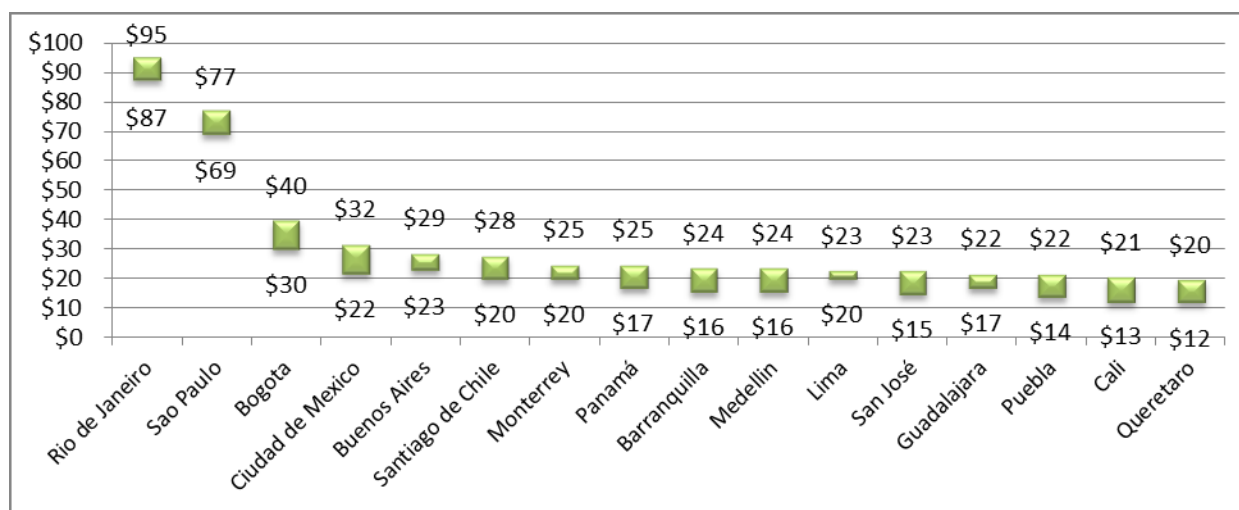
Precios mercado industrial, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/mensual



Fuente: Colliers

En cuanto al mercado de oficinas en la ciudad de México, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México en el tercer trimestre del 2013 fue de EUA\$25.00 por metro cuadrado, frente a EUA\$91.00 por metro cuadrado en la ciudad de Rio de Janeiro y EUA\$73.00 por metro cuadrado en la ciudad de Sao Paulo, ambas ciudades en Brasil.

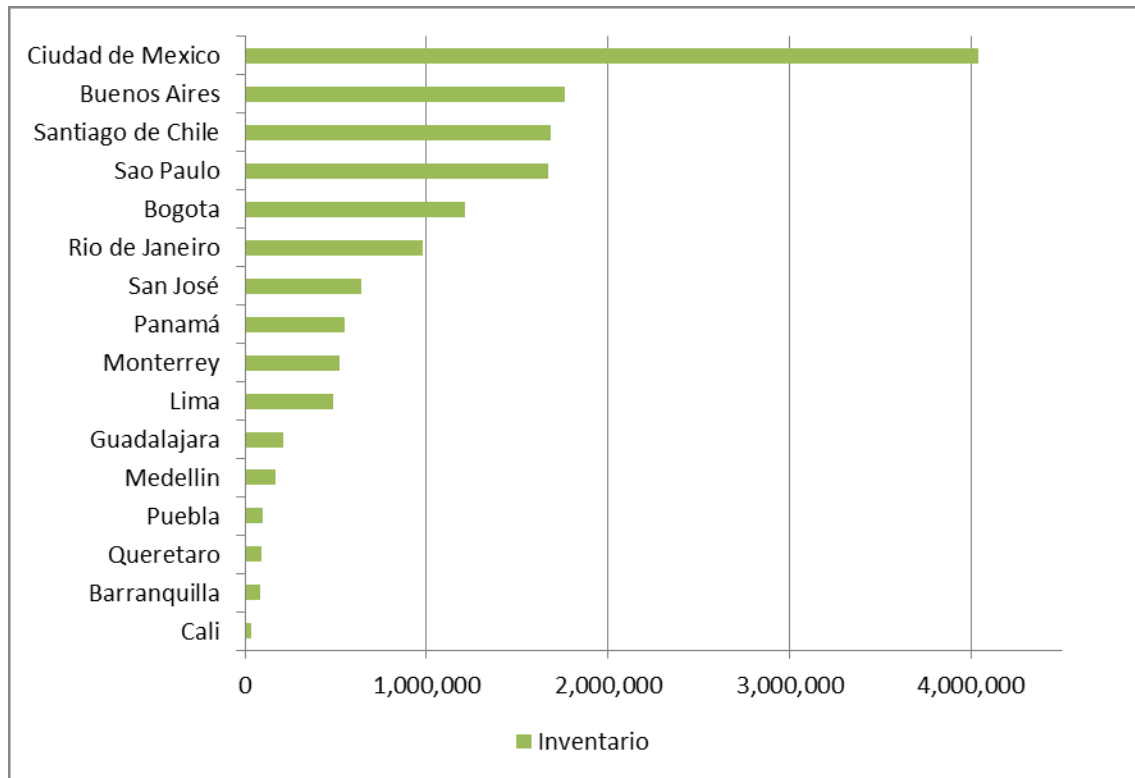
Precios mercado oficinas, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/mensual



Fuente: Colliers

Debemos destacar que el sector inmobiliario mexicano continuara desarrollándose en los siguientes años junto con las demás economías de Latinoamérica, mismas que presentan un crecimiento poblacional y económico semejante (en términos de crecimiento económico, PIB per cápita y otros indicadores previstos).

Inventario en metros cuadrados por país, clase A

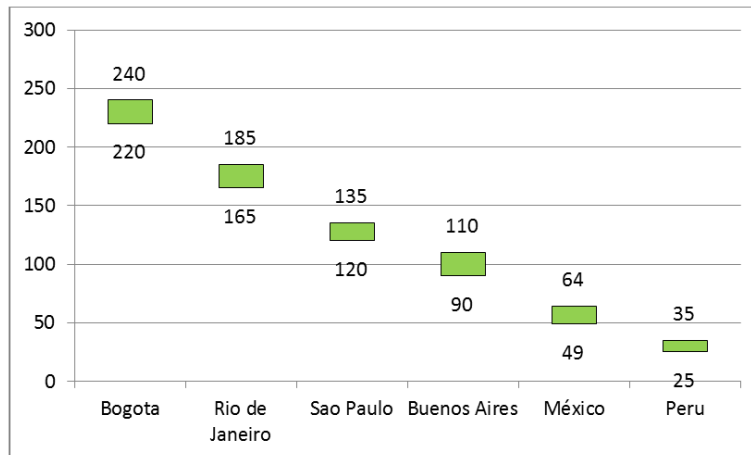


Fuente: Colliers

Asimismo, consideramos que existe un gran dinamismo en la actividad de mercado en México, mismo que ha perdurado en los últimos 3 años, sin embargo la creciente demanda ha sido cubierta por la gran cantidad de inmuebles que se han incorporado al mercado, esto ocasionara que los precios continúen sin grandes cambios en el corto y mediano plazo. Caso contrario en el mercado particular de Brasil, en el cual no existe mucho producto y lo poco que se incorpora logra ocuparse en el corto plazo, manteniendo los precios en niveles altos.

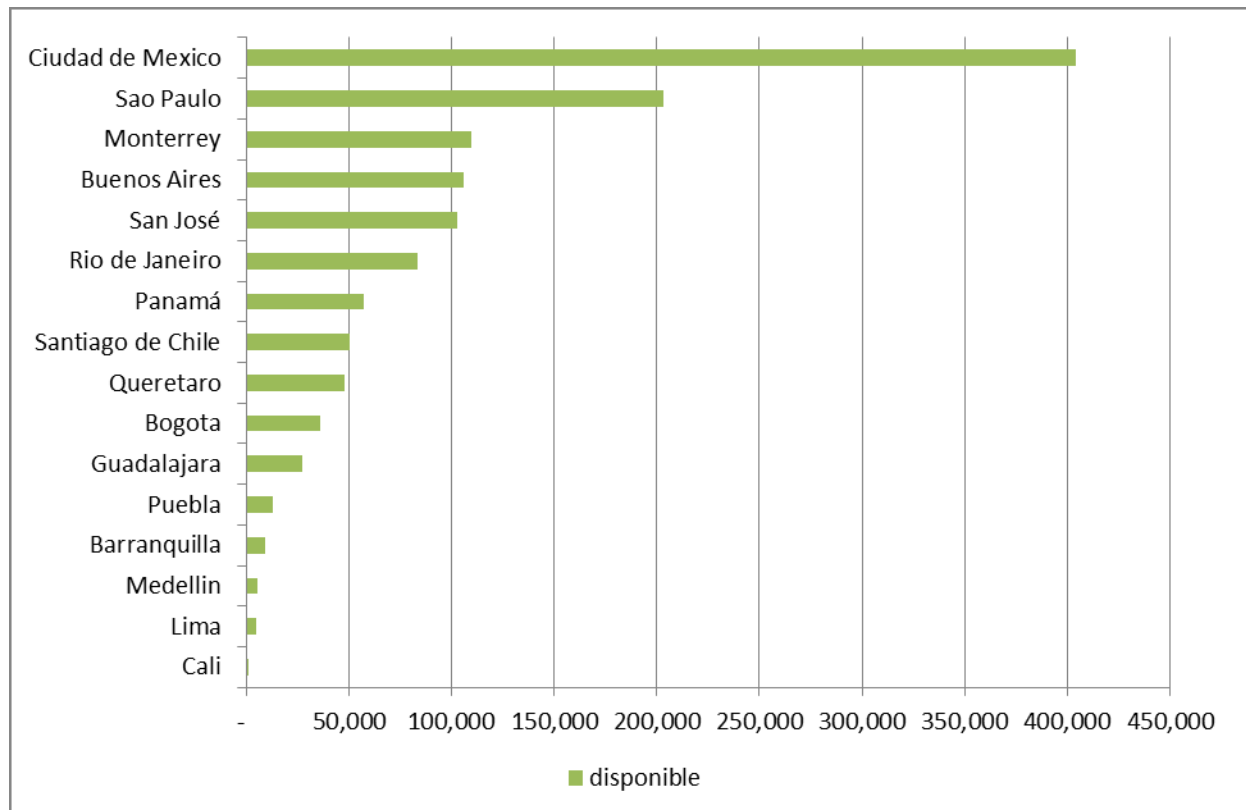
Las siguientes tablas proporcionan información adicional de las rentas en estos y otros mercados de América Latina al cierre del tercer trimestre de 2013:

Prime Retail (renta mensual por m² en EUA\$)



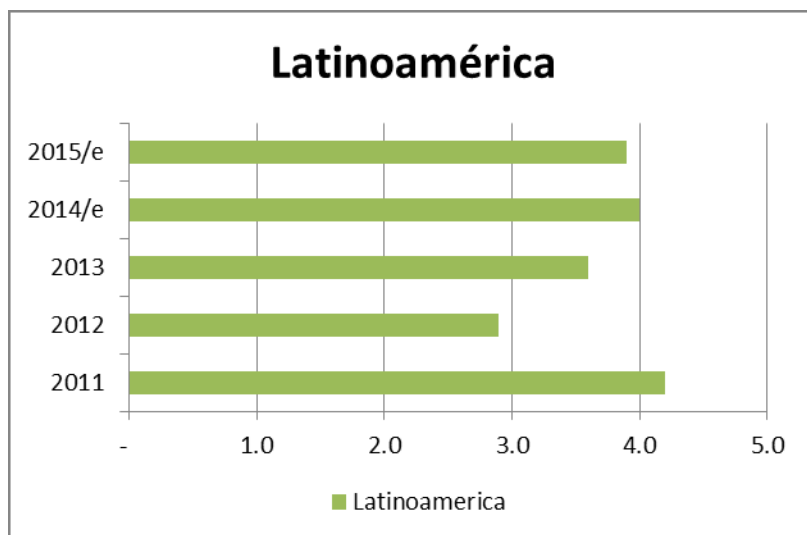
Fuente: Colliers

Disponibilidad en metros cuadrados por país, clase A



Fuente: Colliers

Producto Interno Bruto, variación Anual (%) Latinoamérica



Fuente: Focuseconomics

INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

Generalidades

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFI.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.

La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.

El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.

La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de impuesto sobre la renta y de impuesto empresarial a tasa única durante el ejercicio fiscal.

Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los tenedores de los CBFI, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.

Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas tenedores de CBFI.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAS como "instrumentos estructurados". Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFORES) pueden invertir en nuestros CBFI. De conformidad con sus regímenes de inversión (para SIEFORE 2, un máximo del 10% de sus activos netos, para SIEFORES 3, 4 y 5, un máximo del 15% de sus activos netos, observando sus criterios de diversificación previstos en la Orden 15-19 de la CONSAR (Comisión Nacional de Sistema de Ahorro para el Retiro)). Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 224 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en nuestros CBFI.

La estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 años ha permitido el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades.

Comparación de determinados aspectos de las FIBRAS y los REITs

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable, tienen características similares a las normas que rigen a los REITs (Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria, por sus siglas en inglés) conforme a la legislación de los EUA. A continuación se presenta una tabla que destaca algunas de estas similitudes:

	FIBRAS Mexicanas	REITs de EUA
Distribuciones	Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.	Se debe distribuir al menos un 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, a los inversionistas anualmente.
Enfoque de la Inversión	Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos. Los inmuebles que se construyen o adquieren deben arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.	Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (incluyendo capital y deuda) valores gubernamentales y efectivo. Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes. Está sujeto al pago del 100% del impuesto bajo el término, en la ley aplicable correspondiente de los Estados Unidos <i>"primarily held for sale to customers in the ordinary course of Business."</i>
Otras consideraciones	Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales relacionados con adquisición de inmuebles. Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR. Los tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 30%, sujeta a	Un máximo del 25% de activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs. Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir un tratado internacional. Los inversionistas extranjeros de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas

	reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas. Los residentes extranjeros sin establecimiento permanente en México no están sujetos al pago del ISR en México, mientras que la transacción se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.	acciones.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

Un rendimiento en efectivo en comparación relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;

El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Bienes Inmuebles;

Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;

Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;

Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y

Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs. Para información más detallada, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

Cálculo del Resultado Fiscal Neto y Recursos para el Servicio de Deuda de la FIBRA

Las Fibras deben de realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas. A continuación se presenta un diagrama para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los recursos provenientes de las deducciones autorizadas (depreciación y los intereses reales netos a la base de ingresos), para

realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBs que se emitan al amparo del Programa:

<u>Resultado Contable</u>	<u>Resultado Fiscal</u>
<u>Ingresos derivados del Arrendamiento de Inmuebles</u> (-) Honorarios de Administración (-) Gastos Operativos (-) Gastos de Mantenimiento (-) Gastos de Seguros (-) Gastos de Interés + Ingresos por Interés (+/-) Fluctuación cambiaria (+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (+/-) Otros ingresos	<u>Ingresos derivados del Arrendamiento de Inmuebles</u> (-) Honorarios de Administración (-) Gastos Operativos (-) Gastos de Mantenimiento (-) Gastos de Seguros (-) Deducciones Autorizadas: (-) DEPRECIACION (-) Gastos de Interés (reales) + Ingresos por Interés (reales) (+/-) Fluctuación cambiaria (+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (+/-) Otros ingresos
<u>Resultado Neto Contable</u>	<u>Resultado Fiscal Neto</u>
	Al menos 95% del resultado fiscal neto se reparte a los Tenedores CBFIs. Así mismo, a la fecha, el excedente en caja proveniente de los conceptos de las deducciones autorizadas, y después de realizar pagos de capital de nuestra deuda, se ha distribuido como retorno de capital a los tenedores de CBFIs.

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación es una partida importante, al ser el 5% del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto, y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real. A continuación se muestra un ejercicio hipotético del cálculo del gasto por intereses real de las emisiones de CBs al amparo del Programa, el cuál afectaría en dicho monto, la deducción permitida por este concepto dentro del cálculo para el resultado fiscal neto, base para el cálculo de las Distribuciones al Tenedor CBFI.

Supuestos Emisiones

	Monto (Ps. Millones)	Monto (Udis Millones)	Plazo	Plazo en días	Tasa	Tasa Supuesta	Nivel de Tasa de Referencia	Tasa al momento de la Emisión
Emisión Tasa Variable	10,000	NA	5 años	2,007	Variable	TIIE 28 + 30 bps	3.79%	4.09%
Emisión Tasa Fija	7,500	NA	10 años	3,640	Fija	M10 + 130 bps	6.38%	7.68%
Emisión Tasa UDIs	7,500	1,499	15 años	5,460	Fija	Udibono15 + 130 bps	3.15%	4.45%

Supuestos de Incremento en Inflación y Tasa TIIE

Incremento de la UDI en 1 % anual

Incremento de la tasa TIIE 28 en 1 % anual

Valor UDI Inicial 5.00

Valor TIIE 28 Inicial 3.79%

Inflación 3.36%

Supuestos de TIIE e Inflación

Año	TIIE 28 días	Valor UDI	Inflación
0	3.79%	5.00	3.36%
1	3.83%	5.05	3.41%
2	3.87%	5.11	3.46%
3	3.91%	5.16	3.51%
4	3.95%	5.21	3.56%
5	3.99%	5.26	3.62%
6	4.03%	5.31	3.67%
7	4.07%	5.37	3.72%
8	4.11%	5.42	3.77%
9	4.15%	5.47	3.83%
10	4.19%	5.53	3.88%
11	4.23%	5.58	3.94%
12	4.27%	5.64	3.99%
13	4.32%	5.70	4.05%
14	4.36%	5.75	4.11%
15	4.40%	5.81	4.17%
16	4.45%	5.87	4.22%
17	4.49%	5.93	4.28%
18	4.54%	5.99	4.34%
19	4.58%	6.05	4.40%
20	4.63%	6.11	4.46%
21	4.68%	6.17	4.52%

22	4.72%	6.23	4.58%
23	4.77%	6.29	4.65%
24	4.82%	6.35	4.71%
25	4.87%	6.42	4.77%
26	4.91%	6.48	4.84%
27	4.96%	6.55	4.90%
28	5.01%	6.61	4.97%
29	5.06%	6.68	5.03%
30	5.11%	6.75	5.10%

En base a los supuestos de proyección de tasa TIIE 28, inflación y valor de la UDI, a continuación se muestran las tablas de amortización y pago de intereses de las Emisiones de CBs supuestas para el ejercicio hipotético. Adicionalmente, se presenta el monto de intereses reales para cada periodo de cada una de las Emisiones de CBs hipotéticas. Para el cálculo de los intereses reales de cada periodo, se utiliza la tasa de interés resultante de: (i) restar de la tasa de cada emisión la inflación (ii) dividir la tasa resultante anterior entre una base de 360 días, y (iii) multiplicar dicho resultado por los días transcurridos en dicho periodo.

Emisión Tasa Variable (Cifras en Ps. Millones)								
Periodo	Días del Periodo	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	TIIE 28	Tasa	Intereses del Periodo	Intereses Reales del Periodo
0		10,000		10,000	3.79%	4.09%		
1	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	5
2	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
3	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
4	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
5	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
6	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
7	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
8	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
9	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
10	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
11	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
12	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
13	28	10,000		10,000	3.83%	4.13%	32	6
14	28	10,000		10,000	3.87%	4.17%	32	5
15	28	10,000		10,000	3.87%	4.17%	32	6
16	28	10,000		10,000	3.87%	4.17%	32	6
17	28	10,000		10,000	3.87%	4.17%	32	6
18	28	10,000		10,000	3.87%	4.17%	32	6
19	28	10,000		10,000	3.87%	4.17%	32	6

20	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
21	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
22	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
23	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
24	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
25	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
26	28	10,000	10,000	3.87%	4.17%	32	6
27	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	32	5
28	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
29	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
30	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
31	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
32	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
33	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
34	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
35	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
36	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
37	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
38	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
39	28	10,000	10,000	3.91%	4.21%	33	5
40	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
41	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
42	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
43	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
44	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
45	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
46	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
47	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
48	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
49	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
50	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
51	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
52	28	10,000	10,000	3.95%	4.25%	33	5
53	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
54	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
55	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
56	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
57	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
58	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
59	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
60	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
61	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
62	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
63	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
64	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
65	28	10,000	10,000	3.99%	4.29%	33	5
66	28	10,000	10,000	4.03%	4.33%	33	5
67	28	10,000	10,000	4.03%	4.33%	34	5

68	28	10,000		10,000	4.03%	4.33%	34	5
69	28	10,000		10,000	4.03%	4.33%	34	5
70	28	10,000		10,000	4.03%	4.33%	34	5
71	19	10,000	10,000	-	4.03%	4.33%	23	3

Emisión Tasa Fija (Cifras en Ps. Millones)

Periodo	Días del Periodo	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	Tasa	Intereses del Periodo	Intereses Reales del Periodo
0		7,500		7,500	7.68%		
1	182	7,500		7,500	7.68%	291	162
2	182	7,500		7,500	7.68%	291	162
3	182	7,500		7,500	7.68%	291	160
4	182	7,500		7,500	7.68%	291	160
5	182	7,500		7,500	7.68%	291	158
6	182	7,500		7,500	7.68%	291	158
7	182	7,500		7,500	7.68%	291	156
8	182	7,500		7,500	7.68%	291	156
9	182	7,500		7,500	7.68%	291	154
10	182	7,500		7,500	7.68%	291	154
11	182	7,500		7,500	7.68%	291	152
12	182	7,500		7,500	7.68%	291	152
13	182	7,500		7,500	7.68%	291	150
14	182	7,500		7,500	7.68%	291	150
15	182	7,500		7,500	7.68%	291	148
16	182	7,500		7,500	7.68%	291	148
17	182	7,500		7,500	7.68%	291	146
18	182	7,500		7,500	7.68%	291	146
19	182	7,500		7,500	7.68%	291	144
20	182	7,500	7,500	-	7.68%	291	144

Emisión Tasa UDIs (Cifras en millones de UDIs, salvo donde se indica)

Periodo	Días del Periodo	Saldo Inicial en UDIs	Amortización	Saldo Final en UDIs	Tasa	Intereses del Periodo en UDIs	Valor UDI	Intereses del Periodo en Ps. Millones	Intereses Reales del Periodo en UDIs	Intereses Reales del Periodo en Ps. Millones
0		1,499		1,499	4.45%					
1	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.05	170	8	40
2	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.11	172	8	40
3	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.16	174	7	39
4	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.21	176	7	39

5	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.26	177	7	37
6	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.31	179	7	38
7	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.37	181	7	36
8	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.42	183	7	36
9	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.47	185	6	35
10	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.53	186	6	35
11	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.58	188	6	33
12	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.64	190	6	33
13	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.70	192	6	31
14	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.75	194	6	32
15	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.81	196	5	30
16	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.87	198	5	30
17	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.93	200	5	28
18	182	1,499		1,499	4.45%	34	5.99	202	5	28
19	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.05	204	4	26
20	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.11	206	4	26
21	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.17	208	4	26
22	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.23	210	4	27
23	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.29	212	4	27
24	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.35	214	4	27
25	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.42	216	4	28
26	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.48	219	4	28
27	182	1,499		1,499	4.45%	34	6.55	221	4	28
28	183	1,499		1,499	4.45%	34	6.61	224	4	29
29	184	1,499		1,499	4.45%	34	6.68	228	4	29
30	185	1,499	1,499	-	4.45%	34	6.75	231	4	29

A continuación se presenta el monto de intereses reales para cada periodo anual de las Emisiones de CBs hipotéticas:

Deducción en la Base para el Cálculo Resultado Fiscal Anual asociado a las Emisiones	
Año	Monto en Ps. Millones
1	477
2	469
3	461
4	454
5	445
6	400
7	363
8	356
9	348
10	340
11	53

12	54
13	55
14	57
15	58

El impacto en la deducción por concepto de intereses reales en el cálculo del resultado fiscal neto es de Ps. \$477 millones para el primer año, y así sucesivamente. Es importante mencionar que este monto muestra hipotéticamente el impacto por las Emisiones de CBs, adicionalmente, el cálculo del resultado fiscal neto se ve impactado por el monto de deducción de interés real pagado por concepto de deuda bancaria.

Asimismo recomendamos consultar la presentación que se encuentra en nuestra página web accediendo a www.fibra-uno.com, cuyo único objeto es brindar a nuestros inversionistas un mejor entendimiento acerca de ciertas consideraciones generales con relación a nuestra estrategia de financiamiento.

Negociación de nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

Deudores Relevantes

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

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores CBs

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

NEGOCIOS Y PROPIEDADES

FIBRA UNO

General

Somos un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales, turísticas y de oficinas. Nuestro objetivo es la generación de valor a través de la generación de ingresos atractivos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento en una gama amplia de sectores inmobiliarios como el industrial, comercial, y de oficinas en México.

Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, debemos distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos. Para una descripción detallada de la FIBRA, ver *“Información sobre FIBRAS”* del presente Prospecto.

Visión

Nuestra visión es convertirnos en el desarrollador, administrador y propietario líder en México de propiedades generadoras de ingresos por arrendamiento, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada en los sectores industriales, comerciales y de oficina. Buscamos ampliar nuestra Cartera y convertirnos en líderes del mercado a través del crecimiento autónomo y adquisiciones selectivas.

Estrategia

Nuestra estrategia es construir selectivamente una cartera diversificada de propiedades destinadas al arrendamiento de alta calidad, con buena ubicación y generadoras de ingresos. Como parte de nuestra estrategia, buscamos adquirir propiedades ubicadas en sitios principales con mercados urbanos con altos niveles de consumo y alta actividad económica, tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara, Monterrey y Cancún. También nos enfocamos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico y en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios de entretenimiento y opciones comerciales en áreas desatendidas. Al llevar a cabo nuestra estrategia, aprovechamos de la experiencia y conocimiento estratégico del equipo de administración de nuestro Asesor, así como de su relación con los arrendatarios, los gobiernos federales y locales, así como con las comunidades de agencias relacionadas con inmuebles e inversionistas. Un componente clave de nuestra estrategia de crecimiento es obtener ventaja de las relaciones a largo plazo que ha desarrollado el equipo de administración de nuestro Asesor con nuestros principales arrendatarios, los cuales incluyen algunas de las empresas líderes en México en sus respectivas industrias así como empresas internacionales con presencia en México. En muchos casos estos arrendatarios presentan a nuestro Asesor propuestas para expandirse hacia un mercado

específico y esperamos que dichas propuestas representen una valiosa fuente de oportunidades de adquisición de inmuebles.

Nuestra Formación y Ofertas Públicas Subsecuentes

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,583,710,838.50 incluyendo la opción de sobreasignación ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 15 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 16 propiedades).

Asimismo, hemos realizado dos ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) en marzo de 2012 y enero de 2013 por un monto agregado de Ps. \$30,926,562,500.00, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nuestros Bienes Inmuebles

Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por:

319 propiedades estabilizadas con aproximadamente 3,248,496 metros cuadrados de área rentable, ocupada en un 94%*. Así mismo, nuestra Cartera contaba al mismo periodo con 1,571 inquilinos. Estas propiedades consisten en:

- 34 propiedades industriales con aproximadamente 1,880,639 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 58% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un 99%*;
- 226 propiedades comerciales con aproximadamente 1,070,351 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 33% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un 99%*; y
- 59 propiedades de oficinas con aproximadamente 297,506 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 9% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en 84%*.

*Considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.

Así mismo, al 30 de septiembre de 2013, nuestra cartera en proceso de desarrollo estaba representada por 13 (trece) propiedades, 6 propiedades industriales, 3 propiedades de oficinas y 4 propiedades comerciales:

- (i) seis propiedades industriales en proceso de desarrollo (San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Lerma II, Purísima, Berol y Checa Iusa), con un total aproximado de 880,000 metros cuadrados de área rentable;
- (ii) cuatro propiedades comerciales en proceso de desarrollo (Xochimilco I, Xochimilco II, Rio de los Remedios y Tanara Aguascalientes), con un total aproximado de 152,700 metros cuadrados de área rentable; y

(iii) tres propiedades de oficinas de desarrollo (Cartera Delaware, Torre Reforma Latino y Torre Diana), con un total aproximado de 168,000 metros cuadrados de área rentable.

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, tenemos el derecho para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Adicionalmente, respecto a Punta Langosta, tenemos los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario ubicada en Cozumel, Quintana Roo hasta el 6 de octubre de 2023.

En relación a la Cartera TM somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera. Así mismo, para la Cartera Torre Diana, proyecto en desarrollo, tenemos un acuerdo de inversión en cuyos términos Fibra Uno realizará una aportación de EUA\$50,000,000.00 para el desarrollo de dicho proyecto y será dueño del 50% (cincuenta por ciento) de dicho proyecto.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba situada en 29 de las 32 entidades federativas de la República Mexicana (las entidades en las que no tenemos propiedades son Tlaxcala, Hidalgo y Zacatecas). Nuestras propiedades están principalmente situadas en ubicaciones accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas importantes, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica favorable y densamente pobladas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 30 de septiembre de 2013, teníamos aproximadamente 2,722 Contratos de Arrendamiento celebrados con 1,571 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de septiembre de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,187,709 metros cuadrados o aproximadamente el 36.6% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 26.5% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 8.0% del área rentable o representa más del 7.0% de la Renta fija de nuestra Cartera. Consideramos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México.

En mayo de 2012 se aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera Azul, integrada por 23 propiedades con las siguientes características: (i) tipo de inmueble: (19 (diecinueve) propiedades comerciales, 3 (tres) propiedades de oficina y una propiedad industrial); (ii) ubicación geográfica: (8 (ocho) entidades federativas); e (iii) inquilinos: (aproximadamente 71 (setenta y un) contratos con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de la Cartera Azul asciende aproximadamente 125,625 metros cuadrados y al 30 de septiembre de 2013, reportó una tasa de ocupación de 99%.

A cambio de la aportación de la Cartera Azul a nuestro patrimonio, entregamos como contraprestación a MexFund la cantidad de Ps. \$1,032,099,844.00, monto que fue liquidado con CBFIs a un precio por CBFI de Ps. \$23.1314. Además, MexFund y/o sus accionistas están sujetos a un período de restricción de venta de CBFIs respecto de los CBFIs que los mismos recibieron como contraprestación por dichas propiedades de hasta 2 años.

En diciembre de 2011 obtuvimos dos líneas de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$3,600,000,000.00, de la cual, la cantidad de hasta Ps. \$350,000,000.00 está sujeta a un período de revolvencia de 3 años contados a partir del 21 de diciembre de 2011. La tasa de interés de esta disposición es de TIIE a 28 días más 190 puntos base. El 19 de diciembre de 2011, se realizó una disposición por Ps. \$850,000,000.00, recursos que fueron utilizados para (i) pagar la contraprestación correspondiente por la compra de la propiedad Toluca; y (ii) pagar el financiamiento del IVA remanente causado por la adquisición de la Cartera de Adquisición y de Toluca. La tasa de interés de esta disposición al 31 de diciembre de 2011, fue de TIIE 91 días más un margen de 2 puntos porcentuales.

Durante el mes de agosto del 2012, dispusimos de Ps. \$333,000,000.00 para realizar el pago de la primera amortización extraordinaria a la deuda que asumió nuestro Fideicomiso junto con la aportación de la Cartera Morado. El remanente de las líneas de crédito será utilizado para financiar nuestro futuro crecimiento. Para una descripción detallada de estas líneas de crédito, ver *“Negocios y Propiedades – Fuentes de Financiamiento”*. Consideramos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. La obtención de financiamiento adicional puede hacerse con garantía o sin garantía y podrá incluir la asunción de endeudamiento por nuestra parte para la adquisición futura de propiedades. Para una descripción detallada de las fuentes de financiamiento con que contamos al día de hoy, ver *“Fuentes de Financiamiento”*.

En abril de 2012, adquirimos la propiedad que denominamos Cartera Gris, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México, misma que estamos en proceso de re-desarrollo y adaptación para un centro comercial y naves industriales, que tendrá aproximadamente 80,000 metros cuadrados de área rentable. Al 30 de septiembre de 2013, la ocupación del área total rentable (sin considerar área en proceso de desarrollo) de 43,771 metros cuadrados, era del 92%. Estimamos concluir el proceso de re-desarrollo y adaptación en diciembre de 2013.

El 27 de abril de 2012, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro con una importante institución bancaria, en cuyos términos, adquirimos la Cartera Rojo compuesta de 219 propiedades consistentes en 179 sucursales y 40 oficinas, ubicadas en 29 entidades federativas, con un área rentable aproximada de 173,885 metros cuadrados. Al 30 de junio de 2013, nos encontrábamos en proceso de finalizar la formalización de la adquisición de estas propiedades y esperamos concluir esta formalización en el primer trimestre de 2014; sin embargo, desde el mes de mayo de 2012 percibimos las Rentas de estas propiedades. La Cartera Rojo reportó una tasa de ocupación del 100% (cien por ciento) al 30 de septiembre de 2013. Por la adquisición de la Cartera Rojo, nos obligamos a pagar como contraprestación la cantidad de Ps. \$3,333,720,088.00, de cuyo monto hemos pagado, al 30 de septiembre de 2013, Ps. \$3,000,000,000.00 con recursos en efectivo derivados de la segunda oferta de CBFIs realizada el 22 de marzo de 2012, el remanente, es decir Ps. \$333,720,088.00 será pagado durante el proceso de conclusión de la formalización y escrituración de las propiedades.

En mayo de 2012, adquirimos la Cartera Blanco, ubicada en Cuernavaca, Distrito Federal. Dicha propiedad tiene 44,793 metros cuadrados de área rentable. Al 30 de septiembre de 2013, esta cartera tenía 87% de ocupación.

En junio de 2012, adquirimos la Cartera Villahermosa, ubicada en Villahermosa, Tabasco la cual cuenta con 22,696 metros cuadrados de área rentable. El costo de construcción fue de Ps. \$270,000,000.00. Al 30 de septiembre de 2013, esta cartera tenía 83% de ocupación.

En agosto de 2012, adquirimos la Cartera Verde, ubicada en Lerma, Estado de México, la cual al 30 de septiembre de 2013, contaba con 69,554 metros cuadrados de área rentable. Esta propiedad continua en proceso de desarrollo hasta tener un total de aproximadamente 130,000 metros cuadrados de área rentable. El costo total de construcción en esta cartera se estima en Ps. \$495,000,000.00, al 30 de septiembre de 2013 hemos invertido Ps. \$490,000,000.00. A la fecha, el área rentable de esta propiedad se encontraba ocupada al 100%.

El 31 de agosto de 2012, celebramos un contrato de adhesión a nuestro Fideicomiso mediante el cual se aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera Morado integrada por los derechos sobre 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario “Punta Langosta” en Cozumel, Quintana Roo. Los derechos cedidos respecto a la propiedad Punta Langosta terminarán su vigencia el 6 de octubre de 2023. Al 30 de septiembre de 2013, la Cartera Morado presentaba las siguientes características: (i) tipo de inmueble: (8 (ocho) propiedades comerciales, 5 (cinco) propiedades de oficina y 3 (tres) propiedades industriales); y (ii) ubicación geográfica: (6 (seis) entidades federativas, a saber Distrito Federal, Estado de México, Jalisco, Nayarit, Nuevo León y Quintana Roo. Al 30 de septiembre de 2013, el área rentable de la Cartera Morado asciende aproximadamente a 547,319 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 83%. En relación con la Cartera Morado, los ingresos por Rentas fueron percibidos a partir del 1° de agosto de 2012 de manera retroactiva. Conforme lo autorizó nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012, a cambio de la aportación de la Cartera Morado a nuestro patrimonio emitimos y entregamos como contraprestación por la aportación de dicha Cartera Morado 471,353,109 CBFIs.

Con fecha 22 de octubre de 2012, celebramos un contrato de compraventa de derechos fideicomisarios y con fecha 11 de diciembre de 2012 un convenio modificatorio al mismo, en cuyos términos, a partir del 1° de julio de 2013 adquirimos el derecho a recibir el 49% de los ingresos por renta netos de gastos de operación y de costos de financiamiento de la Cartera TM. Por la adquisición de la Cartera TM pagamos un precio de EUA\$102,000,000.00. De conformidad con el contrato de compraventa mencionado, hasta el mes de septiembre de 2015, los vendedores de la Cartera TM acordaron otorgarnos una distribución neta anual garantizada equivalente al 8.75% del valor original de inversión. Al 30 de septiembre de 2013, el área rentable de la Cartera TM ascendía a 83,971 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 100% (cien por ciento).

El 18 de diciembre de 2012 la Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizó la aportación y adquisición de la Cartera G-30. Estas propiedades cuentan con 399 Contratos de Arrendamiento celebrados al 30 de septiembre de 2013 y están localizadas en el Estado de México, Quintana Roo, Oaxaca y el Distrito Federal. Dicha cartera tenía al 30 de septiembre de 2013 1,145,187 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 98%. De éstas, 16 son propiedades industriales, 4 propiedades comerciales y 4 propiedades de oficina. Las 6 propiedades restantes están en proceso de desarrollo. Como parte de la contraprestación por la aportación de la Cartera G-30, se reconocieron a cargo del Fideicomiso créditos hasta por la cantidad de Ps.

\$4,238,000,000.00 que al 30 de septiembre de 2013 contaban con un saldo aproximado de Ps. \$3,814,324,000.00 y se realizó un pago en especie contra la entrega de 326,045,183 CBFIs.

En enero de 2013, adquirimos la Cartera Tepetzotlán la cual cuenta con 71,900 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2013. Esta propiedad tiene un uso industrial y se encuentra ubicada enfrente de la terminal de camiones de Tepetzotlán, Estado de México. Como contraprestación por la adquisición de esta cartera pagamos con CBFIs, el equivalente a Ps. \$331,000,000.00. Asimismo, esta propiedad cuenta con una reserva de aproximadamente 5,000 metros cuadrados que podríamos desarrollar en el futuro. Respecto a esta propiedad, tenemos celebrados 16 Contratos de Arrendamiento.

En marzo de 2013, adquirimos la Cartera Pace, la cual cuenta con 43,593 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Esta cartera está conformada por dos propiedades, a saber: (i) una propiedad industrial ubicada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua que cuenta con 20,226 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de junio de 2013; y (ii) una propiedad industrial ubicada en Saltillo, Coahuila que cuenta con 23,368 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Pace, pagamos EUA\$17,750,000.00. Tenemos celebrados un Contrato de Arrendamiento por cada una de las propiedades que integran la Cartera Pace con una vigencia de diez años a partir del marzo del 2013.

En mayo de 2013, adquirimos la Cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fideicomisarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo. La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente EUA \$164,000,000.00, de los cuales hasta EUA \$100,000,000.00 serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 metros cuadrados se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer semestre de 2017.

También en mayo de 2013, adquirimos la Cartera Tanara Aguascalientes, la cual consiste en el 100% de los derechos fideicomisarios derivados de una propiedad en desarrollo en fideicomiso ubicada en la ciudad de Aguascalientes sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de uso comercial de aproximadamente 15,700 metros cuadrados más la comercialización de 10,220 metros cuadrados de terreno para uso comercial. Como contraprestación de esta cartera pagaremos Ps. \$330,000,000.00. Como parte del centro comercial, se desarrollará una tienda ancla de autoservicio por un tercero. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido durante el segundo semestre de 2014.

En junio de 2013, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual adquirimos la Cartera Posadas ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas, pagamos EUA \$14,926,500.00. Conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto a

esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho Contrato de Arrendamiento.

En septiembre de 2013, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual adquirimos la Cartera UAG, la cual se compone de una porción de las instalaciones ubicadas dentro del campus de dicha institución. Dicha porción es de un área aproximada de 163,000 metros cuadrados en los que se ubican principalmente instalaciones deportivas (canchas de futbol, frontenis, frontón, squash, tenis, entre otras). El contrato de arrendamiento tiene un período mínimo de vigencia de 48 meses y máximo de 120 meses, pagando la arrendataria un importe anual de renta de Ps. \$70.9 millones con ajustes anuales por inflación iguales al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) con un tope del 4%. Como contraprestación de esta cartera pagamos Ps. \$580,000,000.00.

Finalmente, en septiembre de 2013, adquirimos la Cartera Parque Empresarial Cancún, que consiste en una propiedad industrial localizada sobre la avenida Luis Donaldo Colosio en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México. Dicha propiedad cuenta con 18,000 metros cuadrados de área rentable que generaran ingresos por renta fija anuales por cerca de Ps. \$13.3 millones. Adicionalmente, la propiedad cuenta con capacidad de aproximadamente 14,300 metros cuadrados de área bruta rentable adicionales para uso industrial y 880 metros cuadrados rentables de área bruta rentable para uso comercial. Como contraprestación de esta cartera pagamos Ps. \$177,500,000.00.

Crecimiento

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

Hemos identificado oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuesta por carteras y propiedades individuales, entre las que esperamos encontrar propiedades que mejor cumplan con nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra cartera de Bienes Inmuebles. No hemos celebrado contratos definitivos para realizar la transmisión de la propiedad de cualquiera de estas carteras o inmuebles, por lo que no podemos asegurar que seremos capaces de completar cualquiera de estas adquisiciones.

Para apoyar dicha estrategia de crecimiento, decidimos incursionar en el mercado de deuda, a través de Emisiones de CBs al amparo del Programa. Conforme a lo establecido en los fines de nuestro Fideicomiso, podemos realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico y conforme a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de

CBFIs. Así mismo, conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos pro-forma.

Nuestra Administración

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo de nuestro Administrador, quien cuenta con 93 empleados al 30 de septiembre de 2013, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera. Somos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayuda en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Adicionalmente contamos con los servicios de la Empresa de Servicios de Representación, quién lleva a cabo ciertos servicios a nuestro nombre, relacionados con los arrendamientos, la cobranza y la facturación de Rentas bajo nuestra supervisión. Adicionalmente Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. y Cabi Inver, S.A. de C.V., nos proporcionan servicios para administrar la Cartera Morado. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, están exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Ver sección *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración”*.

El equipo de administración de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, Director General, Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Financiamiento y Charles El-Mann Metta, Director de Operaciones. Estas personas también son directivos en nuestro Administrador en donde prestan sus servicios Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Javier Elizalde Vélez, Jorge Pigeon y Francisco Niño de Rivera Borbolla. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen conjuntamente más de 40 años de experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria en México y han operado en diversos ciclos económicos. Por otro lado, respecto de los funcionarios de nuestro Administrador, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, cuenta también con una experiencia en el sector inmobiliario de más de 30 años. Gonzalo Pedro Robina Ibarra formaba parte de Mexfund, empresa que nos aportó sus 23 propiedades en mayo de 2012; Javier Elizalde Vélez, tiene experiencia significativa en finanzas y banca corporativa y de inversión; Jorge Pigeon tiene amplia experiencia en mercados de capitales y banca de inversión; Francisco Niño de Rivera cuenta con más de 15 años de experiencia en el ejercicio del derecho y cargos directivos. Consideramos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento estratégico que tienen de nuestra industria y de los mercados locales para llevar a cabo nuestra estrategia comercial y crear y operar de manera selectiva una cartera diversificada de propiedades generadoras de ingresos en México, que esperamos puedan proporcionar a largo plazo a los Tenedores de CBFIs atractivos rendimientos a través de Distribuciones y ganancias de capital.

Visión

Nuestra visión es convertirnos en el desarrollador, administrador y propietario líder en México de propiedades generadoras de ingresos por arrendamiento, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada en los sectores industriales, comerciales y de oficina. Buscamos ampliar nuestra Cartera y convertirnos en líderes del mercado a través del crecimiento autónomo y adquisiciones selectivas.

Grupo-E

Con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria mexicana, Grupo-E es un conjunto de personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales y de oficinas. El origen de Grupo-E se remonta a la década de los años setentas, cuando miembros de la familia El-Mann iniciaron operaciones como franquicia de una marca mexicana de pinturas y productos afines. Según se fue expandiendo la franquicia, la familia El-Mann se enfrentó a la escasez de propiedades bien ubicadas que se apegaran a sus estándares de calidad y ofrecieran un alquiler razonable. Como resultado, Grupo-E comenzó a adquirir y desarrollar terrenos, los cuales, en ocasiones, eran más grandes que el espacio que necesitaba para sus tiendas y por tanto inició la construcción de espacios comerciales adicionales para ser arrendados a otros negocios. Al detectar esa oportunidad en el mercado inmobiliario, Grupo-E se enfocó al negocio inmobiliario, ampliando su cartera de propiedades durante toda la década de los años ochenta, construyendo a principios de los años noventa su primera instalación industrial. Hoy en día, Grupo-E tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado más de 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y en diferentes áreas geográficas de la República Mexicana.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona ventajas importantes para detectar, evaluar, adquirir, desarrollar, arrendar y administrar proyectos inmobiliarios. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, a sus excelentes relaciones con la industria, a su conocimiento del mercado y a su capacidad de ejecución. Consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos proporciona acceso a un extenso inventario de adquisiciones potenciales.

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control detente al menos el 15% de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado proporcionarnos el derecho de preferencia para adquirir Bienes Inmuebles que por sus características sean considerados como una oportunidad de inversión inmobiliaria futura, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad y hasta el grado de que dicha oportunidad incluya propiedades de los sectores industrial, oficinas, comercial u hoteles. Adicionalmente, la Familia El-Mann y la Familia Attié, han acordado proporcionarnos un derecho de preferencia respecto de la adquisición de las propiedades (comerciales, industriales, oficinas u hoteles) de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, conjunta o individualmente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Para una descripción más detallada, ver sección *“Contratos y Acuerdos”*. Consideramos que este acceso futuro a inmuebles, así como la relación que mantienen los administradores de nuestro Asesor y los de Grupo-E con arrendatarios clave y corredores inmobiliarios e inversionistas, generará para nosotros una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Nuestro Asesor y Administrador

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de

asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión. El equipo de administración de nuestro Asesor está conformado por las siguientes personas, las cuales ocupan cargos directivos en nuestro Administrador:

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor y de nuestro Administrador, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Charles El-Mann Metta es Director de Operaciones de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Charles El-Mann Metta se unió a Grupo-E, y ha estado a cargo de las operaciones de la cartera industrial de Grupo-E desde el año 2005. Charles El Mann Metta ha sido el responsable de la implementación de estrategias respecto de los arrendamientos en Grupo-E, así como el mantenimiento de las relaciones comerciales con los arrendatarios y el estudio de mercado de propiedades a arrendarse. Tiene diez años de experiencia en el desarrollo de administración de inmuebles. El señor Charles El-Mann Metta se tituló en Administración de Empresas Internacionales en la Universidad Anáhuac en México.

El equipo de administración de nuestro Administrador, además de las personas mencionadas anteriormente, está conformado por las siguientes personas:

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es el Director General Adjunto de nuestro Administrador. Gonzalo acumula más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de incorporarse a Fibra Uno, fue el fundador y presidente de MexFund, Fondo de Inversión Privada que se creó en 2007 con 3 inmuebles y que desarrolló hasta su aportación a Fibra Uno con 23 inmuebles; anteriormente fue Presidente de Fénix Capital Group, un fondo inmobiliario propiedad de Deutsche Bank con más de 7,000 activos inmobiliarios propios en México y 14,000 inmuebles bajo administración; logrando la disposición de más del 90% de las propiedades a través de ventas individuales y en paquete. También trabajó en GICSA como Director Comercial responsable de la comercialización de inmuebles industriales y de oficina.

Javier Elizalde Vélez es el Director de Finanzas de nuestro Administrador. El señor Elizalde Vélez fue Director de Banca Corporativa en BBVA Bancomer desde el año 2002 y hasta

incorporarse con nuestro Asesor en el 2010. El señor Elizalde Vélez cuenta con más de 13 años de experiencia en la banca corporativa y de inversión, y tiene una licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en México.

Jorge Pigeon es Director de Relación con Inversionistas de nuestro Administrador. El señor Pigeon fue MD Head de Equity Capital Markets México en Banco Santander Mexicano de 2007 y hasta incorporarse con nuestro Asesor en septiembre de 2013. El señor Pigeon cuenta con más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales y es ingeniero civil de la Universidad Iberoamericana.

Francisco Niño de Rivera Borbolla es Director Jurídico de nuestro Administrador. El señor Niño de Rivera ha desempeñado su carrera profesional en despachos jurídicos en México y en el extranjero. Ha ocupado cargos directivos orientados a negocios en empresas transnacionales como Currie & Brown International en España y América Latina y KIO Networks en Centro y Suramérica. El señor Niño de Rivera cuenta con más de 15 años de experiencia en el ejercicio del derecho y es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana y maestro en administración de empresas por ICADE de la Universidad Pontificia de Comillas de Madrid.

Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos surjan según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que consideramos nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo han hecho en el pasado los principales miembros del equipo de administración de nuestro Asesor.

Las ventajas competitivas que consideramos nos diferencian de otros propietarios de inmuebles y desarrolladores inmobiliarios en México, están basadas en los años de experiencia de nuestro Asesor, haciendo que nuestra plataforma de negocios constituya un mecanismo de inversión altamente efectivo.

Principios del Mercado Inmobiliario

Nuestras Ventajas Competitivas

Estabilidad Económica	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado fuerte estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.	Acceso al Capital	Nuestra estructura de capital nos permitirá obtener financiamiento y nos proporcionará acceso a los mercados de capital.
Demografía	La transición demográfica de México a una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	Mercados Objetivos	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con población creciente en México con ingresos medios.
Geografía	México continúa estando posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio globales, del turismo y de los consumidores emergentes.	Ubicación	Nuestra base de propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de importante conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios, por lo que pocas compañías podrían desempeñar funciones similares.	Experiencia/Escala	La experiencia y recursos del equipo de administradores de nuestro Asesor, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.

Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	Capacidad de Suministro	El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; adicionalmente tendremos acceso a propiedades actualmente propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y a futuras oportunidades suministradas por miembros de Grupo-E.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	Crecimiento Interno	Nuestra Cartera podrá ser capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.
Escasez Relativa	Los inversionistas inmobiliarios que buscan invertir en México están limitados por la falta de vehículos o productos de inversión.	Diferencia Financiera	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México.

Nuestras Fortalezas Competitivas

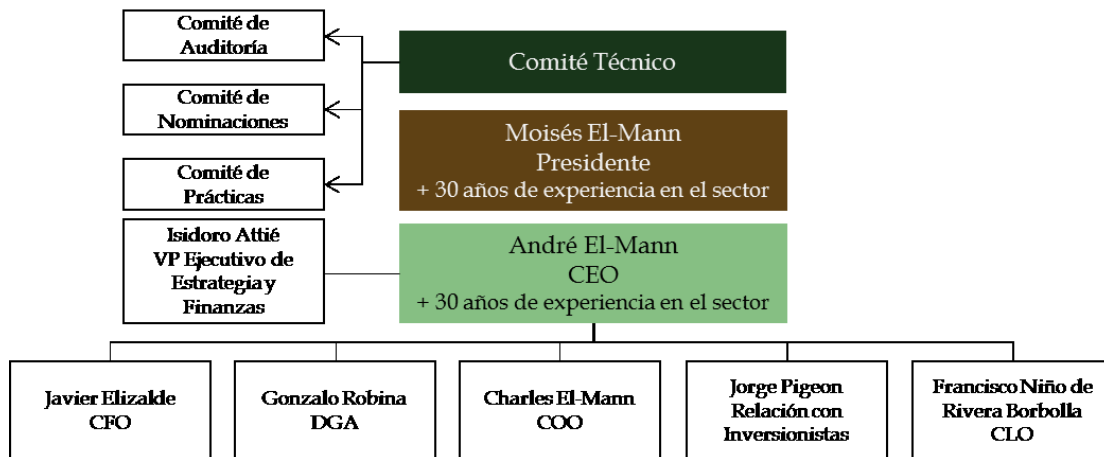
Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Equipo de administración experimentado y comprometido.** El equipo de administración de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas y por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones, quienes también son directivos de nuestro Administrador. Además de ellos, otros de los funcionarios más relevantes de nuestro Administrador incluyen a Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Javier Elizalde Vélez, Jorge Pigeon y Francisco Niño de Rivera Borbolla. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria en México y han operado en diversos ciclos económicos tanto a nivel macroeconómico como a nivel sector inmobiliario. Javier Elizalde Vélez tiene experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión, Jorge Pigeon tiene amplia experiencia en mercados de capitales y banca de inversión. André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta tienen en común una visión anticipada del mercado, que les ha permitido transformar a Grupo-E en una empresa inmobiliaria multifacética y verticalmente integrada, habiendo desarrollado y operado más de 170 proyectos en diferentes sectores de la industria inmobiliaria incluyendo desarrollos comerciales, industriales, corporativos, residenciales, de alojamiento y centros de salud, en varios Estados de la República Mexicana. Consideramos que nos beneficiamos de su experiencia y profundo conocimiento del mercado local mientras continuamos identificando, seleccionando y adquiriendo oportunidades de inversión atractivas en diversos sectores de la industria inmobiliaria en México.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido del 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitidos al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver *“La Oferta – Prohibición de Venta de CBFIs”*. Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alineará sus intereses con los de los Tenedores de CBFIs.

A continuación se presenta una gráfica respecto a nuestro equipo directivo experimentado e institucional:

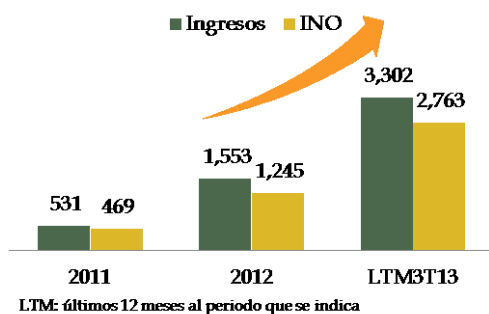
Equipo Directivo Experimentado e Institucional



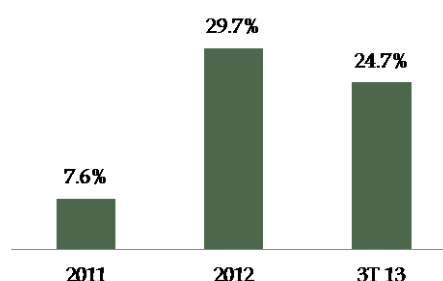
- **Cartera industrial, comercial y de oficinas, de alta calidad.** Consideramos que nuestra Cartera es una de las carteras de más alta calidad de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestra Cartera está constituida por propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de calidad reconocida. Para mayor información respecto a nuestra Cartera, ver “*Nuestra Cartera*” del presente Prospecto.
- **Visión de mercado anticipada.** Consideramos que nos beneficiamos de la visión de mercado anticipada del equipo de administración de nuestro Asesor. En muchos casos, dicho equipo ha logrado ser innovador y “*first mover*” en el desarrollo de propiedades en mercados con un perfil económico y demográfico caracterizado por un alto crecimiento de ingresos y población, así como mercados tradicionalmente desatendidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, buscamos enfocarnos en estos mercados y esperamos beneficiarnos de la experiencia que tienen los directivos de nuestro Asesor al momento atacar dichos mercados.
- **Atractiva estructura de capital.** Conforme a nuestro Fideicomiso tenemos un coeficiente de apalancamiento máximo del 50% sobre el valor de mercado de nuestros activos y una cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.20 veces. Al 30 de septiembre de 2013, nuestro nivel de apalancamiento era 24.7% respecto al valor de mercado de nuestras propiedades y nuestro índice de cobertura de deuda era de 1.8x y nuestra cobertura de intereses es 5.2x. Consideramos que muchos de nuestros competidores del sector inmobiliario en México se han enfrentado o enfrentan retos debido a la reciente desaceleración económica, tales como un apalancamiento substancial con vencimientos de corto y mediano plazo, así como una reducción considerable de financiamiento disponible para financiar vencimientos que están próximos a su fecha de terminación. Consideramos que por tener acceso a los mercados públicos y además por mantener niveles de deuda relativamente bajos, tendremos una gran ventaja sobre nuestros competidores en lo que respecta a adquirir y desarrollar propiedades que se ajusten a nuestros objetivos de inversión.

Las siguientes tablas representan un ejemplo de nuestra atractiva estructura de capital:

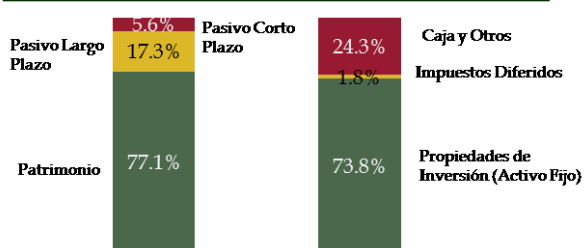
Ingresos e INO (Ps. MM)



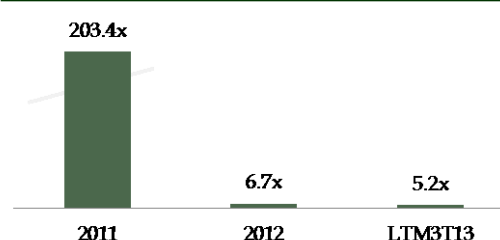
Deuda/Valor Propiedades (LTV) (Ps. MM)



Estructura de Capital al 2T 2013



EBITDA*/Intereses Pagados



*Calculado como Ingresos Totales-Honorarios de Administración - Gastos de Operación y Mantenimiento Seguros

LTM: últimos 12 meses al periodo que se indica

Diversificación geográfica y de arrendatarios. Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por 319 propiedades, incluyendo 34 propiedades industriales, 226 propiedades comerciales y 59 propiedades para oficinas. Somos los únicos propietarios de las propiedades en nuestra Cartera, excepto por las dos propiedades denominadas Plaza Central y Punta Langosta conforme lo siguiente: (i) Plaza Central, de la cual somos propietarios de los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055 (siempre y cuando, entre otras obligaciones, se cumpla con la obligación consistente en que en el año 2039, deberán ser renovadas integralmente las áreas de dicha propiedad a efecto de que la misma cumpla con las necesidades de época) derivados de un convenio celebrado con el fideicomiso para la construcción y operación de la central de abasto de la Ciudad de México (FICEDA) por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso; (ii) Punta Langosta, de la cual tenemos los derechos para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. Nuestra Cartera está situada en casi toda la República Mexicana. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestras propiedades servirá para no depender de manera significativa de alguna zona específica o de una economía regional de México en particular. También consideramos que tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Consideramos que nuestras propiedades tienen arrendatarios con buena reputación y solvencia, lo cual contribuye a la estabilidad de nuestros ingresos por concepto de Rentas.

Al 30 de septiembre de 2013, teníamos aproximadamente 2,722 Contratos de Arrendamiento con aproximadamente 1,571 arrendatarios de varias industrias, incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y de oficinas para uso gubernamental, entre otros. Al 30 de septiembre de 2013, nuestros 10 (diez) mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,187,709 metros cuadrados o aproximadamente el 36.6% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 26.5% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 8.0% del área rentable o representa más del 7.0% de la Renta fija de nuestra Cartera. Consideramos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México. Consideramos que la diversidad de nuestra base de arrendatarios ayudará a reducir al mínimo nuestra exposición a las fluctuaciones económicas de una sola industria o sector económico o respecto a cualquier arrendatario en particular. Al 30 de septiembre de 2013, la vigencia remanente promedio de nuestros Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 5.1 años, sin incluir contratos con renovación por tiempo indefinido.

Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E. Nosotros, a través de nuestro Asesor, tenemos acceso a la plataforma inmobiliaria verticalmente integrada de Grupo-E, la cual cuenta con amplia experiencia en la adquisición de activos, el arrendamiento, la administración de propiedades, el soporte legal y la ejecución de construcciones. Junto con nuestro Asesor, hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo y esperamos expandir nuestra cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de nuestros competidores, que se concentran únicamente en adquirir propiedades. Por medio de la experiencia obtenida a través de muchos años de trabajo en estas áreas, Grupo-E ha desarrollado capacidades en todas las etapas del ciclo de inversión y desarrollo de inmuebles, incluyendo: análisis sobre el mejor uso y aprovechamiento de inmuebles; trabajos de planeación previa al desarrollo de proyectos; decisiones sobre adquisición y desarrollo de proyectos; obtención de permisos y licencias; elaboración de planes, proyectos, presupuestos y programas de obra; financiamiento de proyectos; construcción; comercialización y administración de proyectos inmobiliarios. Consideramos que esas capacidades le han permitido a Grupo-E convertirse en un proveedor confiable de soluciones inmobiliarias innovadoras para los clientes de una gran diversidad de sectores e industrias. Nuestro Asesor nos brinda asistencia y apoyo en la implementación de estrategias de planeación, inversión, financiamiento, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Conforme hagamos crecer nuestro negocio, consideramos que el acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E, nos permite operar con ventaja competitiva.

Oportunidades de crecimiento interno y externo. A través de nuestra relación con Grupo-E, tenemos acceso a una amplia gama de opciones sobre adquisiciones potenciales. De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, mientras que el Fideicomiso de Control mantenga por lo menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han aceptado proporcionarnos el derecho de preferencia para, en su caso, adquirir cualquier oportunidad futura de inversión en inmuebles que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia

para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de oficinas, de las que al 10 de enero de 2011 eran propietarios mayoritariamente, ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Consideramos que dicho acceso a futuros inmuebles, otorgado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertas propiedades que actualmente son mayoritariamente propiedad de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, así como la amplitud de relaciones de nuestro Asesor en la industria inmobiliaria mexicana, nos genera una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores de CBFIs. Además, consideramos que nuestra presencia en el mercado local nos permite generar otras oportunidades de adquisición. Consideramos que esa presencia en el mercado local nos permite comprender mejor las características y tendencias específicas de cada localidad, responder rápida y directamente a las necesidades y demandas de los arrendatarios, así como atraer nuevos arrendatarios y conservarlos. Además, consideramos que nuestra red de relaciones con la industria y con Grupo-E, aumenta nuestra capacidad para realizar adquisiciones fuera de procesos competitivos de mercado y capitalizar las nuevas oportunidades de desarrollo. Consideramos que este enfoque centrado en el mercado y enfocado a las relaciones para nuestro crecimiento, nos permite identificar oportunidades de crecimiento tanto internas como externas de manera eficiente y económica.

Nuestros objetivos y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son, incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos ajustados a riesgos que sean atractivos para los Tenedores de CBFIs, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Bienes Inmuebles y la distribución de dividendos estables. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Consideramos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra Cartera. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias:
 - *Desarrollo de nuestras propiedades.* Al 30 de septiembre de 2013, contábamos con aproximadamente 990,723 metros cuadrados de área rentable potencial y que se encuentran en desarrollo. Conforme se desarrollen estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
 - *Realizando incrementos en las Rentas.* La inmensa mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.
 - *Incrementando las Rentas mientras los Contratos de Arrendamiento vayan terminando.* Pretendemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y los mismos vayan terminando. Al 30 de septiembre de 2013, aproximadamente el 8.9% del área rentable total de nuestros Contratos de Arrendamiento (es decir 275,638

metros cuadrados, y 8.9% de la Renta fija), tienen una vigencia indefinida (contratos que generan renta pero que vencieron en una fecha anterior o el 30 de septiembre de 2013) y consideramos que tendremos la oportunidad de renegociar una parte de dichos contratos para mantenerlos a precios de mercado.

- *Área rentable disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 30 de septiembre de 2013, teníamos aproximadamente 163,697 metros cuadrados de área rentable desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área. Esta área rentable desocupada incluye el área de los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha y que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.
- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos invertir en ubicaciones urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara y Cancún, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. En este sentido, pretendemos concentrarnos en los centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. El equipo de directivos de nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México, y esperamos beneficiarnos de su experiencia. Ejemplos de la exitosa implementación de esta estrategia en el desarrollo de propiedades en áreas en las que no existían opciones o estas eran limitadas, incluyen nuestra propiedad comercial de Chetumal que fue el primer centro comercial de dicha ciudad.
- **Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e incluso internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporcionan flujos más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen

empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que participamos. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto a nuestros mercados actuales y futuros. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse en tal área, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

- **Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación.** Nosotros consideramos que como consecuencia de la reciente situación económica, existen en nuestro país oportunidades de inversión para inversionistas con suficiente liquidez para adquirir inmuebles que presentan valuaciones atractivas. Pretendemos utilizar nuestro sólido balance y posición de liquidez, así como el alto nivel de conocimiento y experiencia de nuestro Asesor, para participar activamente en dichas oportunidades.
- **Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades.** A través de nuestra relación con Grupo-E, tenemos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, incluyendo la cartera de propiedades que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente controladas por la Familia El-Mann y la Familia Attié, ya sea conjunta o individualmente, así como oportunidades de inversión inmobiliarias a futuro que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos provean. Para mayor información ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso - Derecho de Preferencia”* del presente Prospecto. Consideramos que nuestro acceso a las futuras oportunidades de inversión descritas, así como la amplitud de las relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor y Grupo-E han establecido en todo el sector inmobiliario mexicano, generarán una fuente continua de atractivas oportunidades de inversión a través de las cuales podremos expandir nuestro negocio y aumentar el valor para todos los Tenedores de CBFIs.

Nuestra Cartera

La tabla que se incluye a continuación contiene información relevante respecto a las propiedades de nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2013:

Por Propiedad	Tipo	Área Rentable (m2) (1)	%del Área Rentable Total	% de Ocupación (2)	Número de Contratos (3)	Renta Fija Anualizada (4) (Ps en 000's)	Cartera
Acapulco	Comercial	2,088	0.06%	100.0%	1	1,234.6	Azul
Aguascalientes	Comercial	3,103	0.10%	100.0%	1	1,850.8	Azul
Alameda	Comercial	1,932	0.06%	100.0%	5	5,042.2	Azul
Chetumal	Comercial	35,447	1.09%	99.6%	122	53,350.4	Inicial
Playa	Comercial	27,797	0.86%	96.0%	170	59,724.0	G-30
Tuxtla	Comercial	16,543	0.51%	98.6%	99	41,592.0	Inicial
Arboledas	Comercial	350	0.01%	100.0%	1	1,306.7	Azul
Avenida Central	Comercial	1,202	0.04%	100.0%	2	1,638.3	Azul
Baja California 200	Oficinas	4,569	0.14%	91.9%	8	10,936.5	G-30
Centro Maya	Comercial	22,133	0.68%	80.3%	79	27,941.9	Morado
Ceylán	Industrial	18,450	0.57%	100.0%	4	12,931.5	G-30
Cofre de Perote	Comercial	270	0.01%	100.0%	1	634.8	Azul
Corporativo Polanco	Oficinas	5,395	0.17%	100.0%	9	17,543.4	Morado
Corporativo Monterrey	Oficinas	15,738	0.48%	25.7%	2	26,140.0	Morado
Corporativo Insurgentes	Oficinas	6,094	0.19%	77.4%	11	19,111.6	Morado
Corporativo Interlomas	Oficinas	5,642	0.17%	88.7%	10	15,926.5	Morado
Punta Santa Fe	Oficinas	38,559	1.19%	57.3%	27	130,442.8	Morado
Cabibaz	Industrial	49,824	1.53%	84.2%	50	78,780.5	Morado
Cuemanco	Comercial	44,793	1.38%	87.0%	35	81,711.5	Blanco
Del Valle	Comercial	101	0.00%	100.0%	1	471.5	Azul
Diamante	Industrial	23,805	0.73%	100.0%	2	21,050.8	Inicial
Edison Insurgentes	Comercial	211	0.01%	100.0%	1	511.9	Azul
Forum by the Sea	Comercial	12,053	0.37%	93.9%	50	51,453.8	Morado
Forum Lago	Comercial	60,635	1.87%	81.8%	81	72,992.0	G-30
Forum Tepic	Comercial	45,570	1.40%	91.0%	114	87,049.2	Morado
Gustavo Baz 180	Industrial	30,964	0.95%	100.0%	15	31,761.8	G-30
Hermosillo	Industrial	15,959	0.49%	100.0%	1	886.8	Azul
Iztapalapa 540	Industrial	47,004	1.45%	100.0%	11	39,436.2	G-30
James Watt	Industrial	76,128	2.34%	100.0%	7	58,618.7	G-30
La Isla Cancún	Comercial	40,120	1.24%	90.0%	172	220,752.6	Morado
La Joya I	Industrial	59,320	1.83%	100.0%	4	37,196.8	Inicial
La Joya III	Industrial	25,947	0.80%	100.0%	3	14,954.5	G-30
La Joya IV	Industrial	21,798	0.67%	100.0%	1	15,696.2	G-30
La Mexiquense	Industrial	174,806	5.38%	100.0%	8	93,723.0	G-30
La Palma	Industrial	26,046	0.80%	100.0%	3	14,787.8	G-30
Lago I	Industrial	89,394	2.75%	100.0%	4	70,329.7	G-30

Por Propiedad	Tipo	Área Rentable (m2) (1)	%del Área Rentable Total	% de Ocupación (2)	Número de Contratos (3)	Renta Fija Anualizada (4) (Ps en 000's)	Cartera
Lago II	Industrial	131,481	4.05%	100.0%	20	98,950.9	G-30
Leones	Oficinas	1,733	0.05%	67.9%	4	3,805.0	Azul
Lerma I	Industrial	69,897	2.15%	100.0%	22	34,043.6	Inicial
Lerma II	Industrial	69,554	2.14%	100.0%	5	40,742.1	Verde
Malecón Cancún	Comercial	78,257	2.41%	77.8%	176	162,716.4	Inicial
Maravillas I	Industrial	70,782	2.18%	100.0%	11	34,348.7	Inicial
Maravillas II	Industrial	25,000	0.77%	100.0%	1	12,179.3	G-30
Mexicali	Comercial	600	0.02%	100.0%	2	485.7	Azul
Miguel Ángel de Quevedo	Comercial	462	0.01%	100.0%	1	565.8	Azul
Monterrey	Comercial	284	0.01%	100.0%	1	645.0	Azul
Naucalpan I	Comercial	1,341	0.04%	100.0%	2	1,962.9	Azul
Olivar de los Padres	Comercial	1,354	0.04%	100.0%	3	2,850.6	Azul
Outlet Cancún	Comercial	22,831	0.70%	75.6%	72	45,752.3	Morado
Outlet Guadalajara	Comercial	32,314	0.99%	92.5%	159	63,365.5	Morado
Outlet Monterrey	Comercial	41,607	1.28%	76.5%	100	42,787.9	Morado
Pace Chihuahua	Industrial	20,226	0.62%	100.0%	1	13,955.3	Pace
Pace Saltillo	Industrial	23,368	0.72%	100.0%	1	14,489.6	Pace
Palomas	Comercial	17,919	0.55%	100.0%	12	13,896.8	G-30
Celaya	Comercial	20,412	0.63%	98.9%	123	51,175.8	Inicial
Taxco	Comercial	16,741	0.52%	60.2%	17	28,621.9	Inicial
Pitic City Center	Comercial	7,377	0.23%	94.7%	32	17,150.9	Azul
Plaza Central	Comercial	47,275	1.46%	93.8%	148	108,897.7	Inicial
Plaza Polanco	Oficinas	2,530	0.08%	100.0%	1	7,212.4	G-30
Puente Grande I	Industrial	17,942	0.55%	100.0%	1	17,080.5	G-30
Puente Grande II	Industrial	28,443	0.88%	100.0%	4	18,430.1	G-30
Punta Langosta	Comercial	8,963	0.28%	86.6%	69	45,720.8	Morado
Purísima	Industrial	50,981	1.57%	100.0%	5	25,705.7	G-30
Reforma 222	Oficinas	3,505	0.11%	100.0%	1	14,567.4	Azul
Reforma 99	Oficinas	14,032	0.43%	100.0%	1	35,075.6	Inicial
Rentimex	Oficinas	6,784	0.21%	31.6%	5	23,602.1	Inicial
Río de los Remedios	Comercial	43,771	1.35%	91.9%	20	47,066.1	Gris
Salina Cruz	Comercial	23,094	0.71%	91.4%	21	20,776.7	G-30
San Martín Obispo I	Industrial	45,671	1.41%	100.0%	5	41,575.4	G-30

Por Propiedad	Tipo	Área Rentable (m2) (1)	%del Área Rentable Total	% de Ocupación (2)	Número de Contratos (3)	Renta Fija Anualizada (4) (Ps en 000's)	Cartera
Santa Fe	Comercial	369	0.01%	100.0%	1	2,331	Azul
Sendero Villahermosa	Comercial	22,696	0.70%	82.8%	108	67,999.1	Villahermosa
Tepotzotlán I	Industrial	71,900	2.21%	100.0%	16	46,155.4	Tepotzotlán
Terraza Pedregal	Comercial	3,766	0.12%	98.3%	13	14,298.9	Azul
Tijuana	Comercial	813	0.03%	100.0%	1	1,235.3	Azul

Tláhuac	Comercial	215	0.01%	100.0%	1	471.5	Azul
Guadalajara	Industrial	141,464	4.35%	97.8%	18	96,009.2	Inicial
Toluca	Comercial	15,023	0.46%	100.0%	3	27,261.5	Inicial
Torres Adalid 21	Oficinas	3,906	0.12%	0.0%	0	8,389.6	G-30
Torre Mayor	Oficinas	83,971	2.58%	100.0%	96	400,908.0	TM
Torre Platinum (Sérmica)	Oficinas	7,019	0.22%	84.1%	5	24,554.6	G-30
Tultipark	Industrial	187,663	5.78%	100.0%	11	151,159.9	G-30
Tultitlán I	Industrial	136,740	4.21%	85.8%	15	88,750.9	Morado
Tultitlán II	Industrial	63,736	1.96%	97.4%	20	44,914.2	Morado
Tuxtla II	Comercial	13,886	0.43%	100.0%	3	15,955.7	Inicial
Vallejo 2000	Comercial	10,167	0.31%	100.0%	8	10,842	Inicial
Vía Morelos	Industrial	55,366	1.70%	94.1%	16	34,526	Inicial
Yucatán 23	Oficinas	4,520	0.14%	100.0%	2	5,921.8	Azul
Zapopan	Comercial	74,070	2.28%	100.0%	1	47,287.5	Azul
Santander	Comercial	173,885	5.35%	100.0%	219	275,758.9	Rojo
Cartera UAG	Comercial	163,000	5.02%	100.0%	1	70,884	UAG
Cancun Parque Empresarial	Industrial	18,000	0.55%	100.0%	2	13,284	Cancún Parque Emp.
Posadas	Oficinas	4,813	0.15%	100.0%	1	17,419.0	Posadas

(1) El total de área rentable representa el total de área rentable bruta de la propiedad al 30 de septiembre de 2013.

(2) Calculado como el porcentaje del área rentable total al 30 de septiembre de 2013.

(3) Número de contratos por propiedad. Un inquilino puede tener varios contratos.

(4) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. Para el caso de Plaza Central, estamos requeridos a distribuir el 10% de dicha renta a FICEDA. Para el caso de TM, somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera.

Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba compuesta por:

319 propiedades estabilizadas con aproximadamente 3,248,496 metros cuadrados de área rentable, ocupada en un 94%*. Así mismo, nuestra Cartera contaba al mismo periodo con 1,571 inquilinos. Estas propiedades consisten en:

- 34 propiedades industriales con aproximadamente 1,880,639 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 58% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un 99%*;
- 226 propiedades comerciales con aproximadamente 1,070,351 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 33% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en un 99%*; y
- 59 propiedades de oficinas con aproximadamente 297,506 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 9% de nuestra Cartera); ocupada aproximadamente en 84%*.

*Considerando los contratos que ya se encontraban firmados a dicha fecha que no habían iniciado su vigencia derivado a que ciertas propiedades se encontraban en la etapa de últimas adecuaciones antes de la entrega.

Así mismo, al 30 de septiembre de 2013, nuestra cartera en proceso de desarrollo estaba representada por 13 (trece) propiedades, 6 propiedades industriales, 3 propiedades de oficinas y 4 propiedades comerciales:

(i) seis propiedades industriales en proceso de desarrollo (San Martin Obispo I, San Martin Obispo II, Lerma II, Purísima, Berol y Checa Iusa), con un total aproximado de 880,000 metros cuadrados de área rentable;

(ii) cuatro propiedades comerciales en proceso de desarrollo (Xochimilco I, Xochimilco II, Rio de los Remedios y Tanara Aguascalientes), con un total aproximado de 152,700 metros cuadrados de área rentable; y

(iii) tres propiedades de oficinas de desarrollo (Cartera Delaware, Torre Reforma Latino y Torre Diana), con un total aproximado de 168,000 metros cuadrados de área rentable.

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, tenemos el derecho para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo, y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso. Adicionalmente, respecto a Punta Langosta, tenemos los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario ubicada en Cozumel, Quintana Roo que vencerán el 6 de octubre de 2023. Por consiguiente, no poseemos el título de propiedad en el caso de Plaza Central y Punta Langosta.

En relación a la Cartera TM somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera. Así mismo, para la Cartera Torre Diana, proyecto en desarrollo, tenemos un acuerdo de inversión a través del cual Fibra Uno realizará una aportación de EUA\$50,000,000.00 para el desarrollo de dicho proyecto y será dueño del 50% (cincuenta por ciento) de Torre Diana.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, número de arrendatarios e industrias en las que éstos participan. Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera estaba situada en 29 de las 32 entidades federativas de la República Mexicana (las entidades en las que no tenemos propiedades son Tlaxcala, Hidalgo y Zacatecas). Nuestras propiedades están principalmente situadas en ubicaciones accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas importantes, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica favorable y densamente pobladas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Al 30 de septiembre de 2013, teníamos aproximadamente 2,722 Contratos de Arrendamiento celebrados con 1,571 arrendatarios de diversos sectores económicos, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de septiembre de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,187,709 metros cuadrados o aproximadamente el 36.6% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 26.5% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 8.0% del área rentable o representa más del 7.0% de la Renta fija de nuestra Cartera. Consideramos que nuestras propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México.

Tipo de activos

- **Cartera Industrial:** Nuestras propiedades industriales se encuentran ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Sonora, Jalisco, Distrito Federal y el Estado de México. De acuerdo con la última información publicada (2010) por el Sistema de Censos y Censos de México, el INEGI, estos estados representaron aproximadamente el 41.2% del Producto Interno Bruto de México en 2011. Estas zonas geográficas representan la mayor demanda del país de espacio de almacenamiento y han presentado históricamente una escasez de tales espacios. Las propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus industrias, así como por su localización en o cerca de autopistas y avenidas principales, y en algunos casos, cerca de aeropuertos internacionales. Las propiedades se han desarrollado recientemente con tecnología de vanguardia.
- **Cartera comercial:** Consideramos que nuestras propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los principales mercados del sureste mexicano, incluyendo Quintana Roo y Chiapas, y otros importantes mercados en México, incluyendo Aguascalientes, Baja California, Ciudad de México, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Sonora y Tabasco, y (ii) el desarrollo de estos centros comerciales es un ejemplo de la avanzada visión de mercado que el equipo de directivos de nuestro Asesor aplica a sus propiedades y sus desarrollos.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestra cartera de oficinas se compone de propiedades ubicadas principalmente en las zonas metropolitanas del Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey, la mayoría de ellas (40) ocupadas por una institución financiera, una entidad del gobierno federal, así como por importantes empresas nacionales y transnacionales.

Diversificación Geográfica

Al 30 de septiembre de 2013, las propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en 29 de las 32 entidades federativas (no tenemos propiedades en Hidalgo, Zacatecas ni Tlaxcala). Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 30 de septiembre de 2013:

Estado	Área Rentable (m2)	% GLA	Estado	Renta Fija Anualizada (Miles de Pesos)	% Renta Anualizada
Estado de México	1,772,122	54.6%	Estado de México	1,369,666	34.2%
Jalisco	426,212	13.1%	Distrito Federal	1,027,898	25.7%
Distrito Federal	369,034	11.4%	Quintana Roo	682,839	17.1%
Quintana Roo	266,618	8.2%	Jalisco	305,536	7.6%
Nuevo León	89,755	2.8%	Nuevo León	108,401	2.7%
Nayarit	45,890	1.4%	Nayarit	88,199	2.2%
Sonora	39,234	1.2%	Tabasco	68,476	1.7%
Chiapas	30,937	1.0%	Chiapas	58,044	1.5%

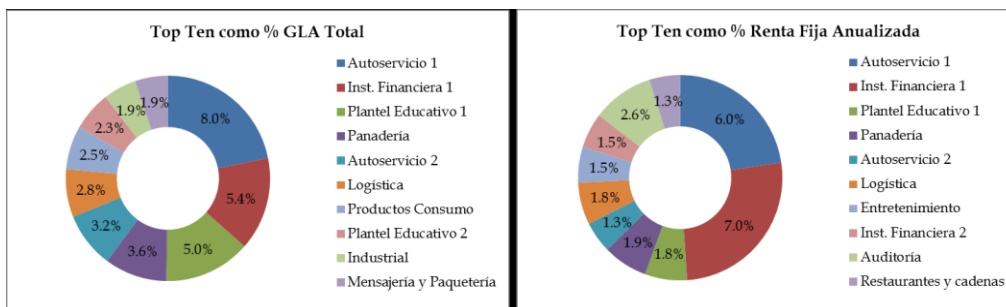
Coahuila	30,401	0.9%	Guanajuato	55,925	1.4%
Chihuahua	29,262	0.9%	Sonora	43,268	1.1%
Oaxaca	24,320	0.7%	Chihuahua	37,056	0.9%
Tabasco	22,996	0.7%	Guerrero	32,465	0.8%
Guanajuato	21,738	0.7%	Coahuila	27,941	0.7%
Guerrero	21,579	0.7%	Oaxaca	21,588	0.5%
Veracruz	13,205	0.4%	Baja California	18,746	0.5%
Baja California	13,079	0.4%	Tamaulipas	12,202	0.3%
Tamaulipas	8,098	0.2%	Veracruz	11,857	0.3%
Yucatán	5,074	0.2%	Sinaloa	4,259	0.1%
Aguascalientes	4,829	0.1%	San Luis Potosí	3,763	0.1%
Sinaloa	2,816	0.1%	Colima	3,690	0.1%
Querétaro	2,244	0.1%	Yucatán	3,242	0.1%
San Luis Potosí	2,137	0.1%	Durango	2,489	0.1%
Puebla	1,705	0.1%	Puebla	2,392	0.1%
Durango	1,163	0.0%	Aguascalientes	2,328	0.1%
Michoacán	1,061	0.0%	Querétaro	2,308	0.1%
Campeche	951	0.0%	Michoacán	1,966	0.0%
Baja California Sur	773	0.0%	Baja California Sur	1,548	0.0%
Colima	736	0.0%	Campeche	1,172	0.0%
Morelos	529	0.0%	Morelos	1,161	0.0%
TOTAL	3,248,497	100%	TOTAL	4,000,427	100%

Diversificación de Arrendatarios

Al 30 de septiembre de 2013, nuestra Cartera tenía aproximadamente 2,722 Contratos de Arrendamiento celebrados con 1,571 arrendatarios en diversos sectores. Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias incluyendo el sector industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversa.

Al 30 de septiembre de 2013, nuestros diez mayores arrendatarios ocupaban aproximadamente 1,187,709 metros cuadrados o aproximadamente el 36.6% del área rentable de nuestras propiedades y representaban aproximadamente 26.5% de la Renta fija. Ningún arrendatario ocupa más de 8.0% del área rentable ni representa más del 7.0% de la Renta fija de nuestra Cartera.

Las siguientes gráficas muestran información relacionada con los 10 arrendatarios más grandes en términos de Renta fija anual y en términos de área total rentable de nuestra Cartera, al 30 de septiembre de 2013:



Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Hemos establecido una práctica comercial consistente en la concesión del uso y goce a terceros de nuestros inmuebles, lo cual se ha materializado con Contratos de Arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento tienden a seguir ciertos lineamientos por épocas, con el objetivo de homologar o estandarizar la ejecución de contratos, con términos y condiciones semejantes.

Los Contratos de Arrendamiento aplicables a ciertos locatarios o áreas del comercio, tienden a tener ciertas características homogéneas. En virtud de lo anterior, es común encontrarse con las mismas cláusulas en los mismos tipos de Contratos de Arrendamiento, o en los contratos respecto de los mismos inquilinos o de las mismas propiedades. Con el objeto de ejemplificar lo anterior, nos referimos a la vigencia en los Contratos de Arrendamiento, la cual generalmente se establece dentro de un rango de 3 a 10 años, para la renta de espacios comerciales.

El Administrador se encarga de manera directa e indirecta del mantenimiento de dichas propiedades. Existen cláusulas en algunos Contratos de Arrendamiento, en los que se establece que el mantenimiento y por ende la cobranza respecto del mismo, se encomienda a una compañía independiente del Fideicomiso. Los arrendatarios están obligados, a través de cláusulas contractuales a mantener en buen estado las áreas arrendadas.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Hemos efectuado un muestreo de los Contratos de Arrendamiento que consideramos suficiente y consideramos que los mismos cumplen en términos generales con las disposiciones legales aplicables y que las Rentas que derivan de los mismos tienen un sustento para su ejercicio.

Tenemos un enfoque proactivo con respecto al arrendamiento, manteniendo contacto regular con los arrendatarios y visitando frecuentemente cada propiedad. Nos encontramos en constante comunicación con los arrendatarios con respecto a sus intenciones respecto al espacio existente en las propiedades, así como a cualquier plan para expandirse. También aprovechamos la inteligencia del mercado que tiene el equipo de directivos de nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, construyendo relaciones con posibles arrendatarios locales,

regionales y nacionales que podrían complementar nuestra base de clientes actual conforme haya espacio disponible.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las propiedades de nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2013:

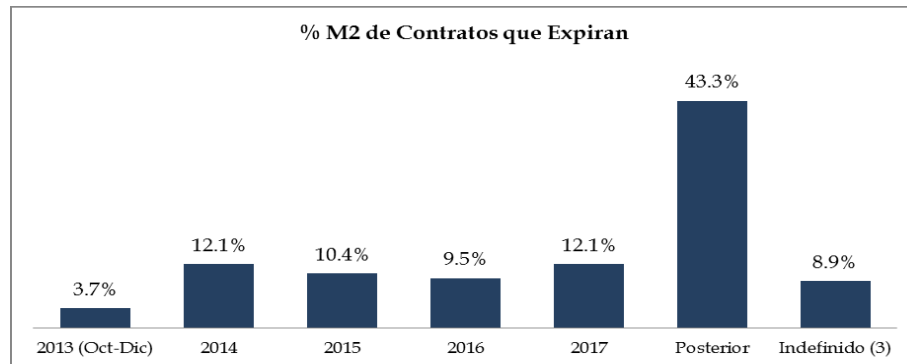
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-Dic)	222	114,159	3.7%	181,810	5.1%	133
2014	536	373,428	12.1%	445,206	12.4%	99
2015	439	319,525	10.4%	391,371	10.9%	102
2016	418	291,702	9.5%	415,957	11.6%	119
2017	144	374,305	12.1%	353,288	9.9%	79
Posterior	526	1,336,042	43.3%	1,476,581	41.2%	92
Indefinido ⁽³⁾	437	275,638	8.9%	320,102	8.9%	97
Total	2,722	3,084,800	100.0%	3,584,313	100.0%	97

(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12



Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Propiedades en Nuestra Cartera

A continuación se presentan las características de nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2013.

Cartera Inicial

La siguiente tabla resume datos relevantes de la Cartera Inicial, al 30 de septiembre de 2013:

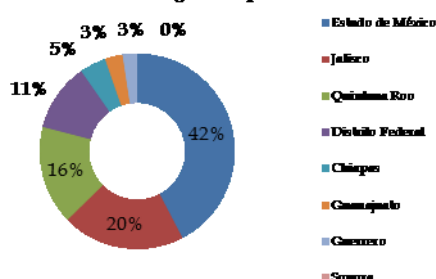
Información General	
Número de Propiedades	17
Área Rentable (m ²)	695,201
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	816,266
# de Contratos	778
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	129.48

⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

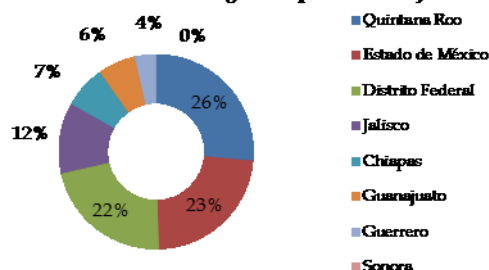
⁽²⁾ Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)
Américas			
Chetumal	35,447	53,350	125.42
Américas			
Tuxtla	16,543	41,592	209.52
Diamante	23,805	21,050	73.69
La Joya I	59,320	37,197	52.25
Lerma I	69,897	34,044	40.59
Malecón	78,257	162,716	173.27
Maravillas I	70,782	34,349	40.44
Parque			
Celaya	20,412	51,176	208.93
Parque Taxco	16,741	28,622	142.47
Plaza Central	47,275	108,898	191.96
Reforma 99	14,032	35,076	208.30
Rentimex	6,784	23,602	289.95
Tlaquepark	141,464	96,009	56.56
Toluca WM	15,023	27,261	151.22
Tuxtla II	13,886	15,956	95.75
Vallejo 2000	10,167	10,842	88.87
Vía Morelos			
300	55,366	34,526	51.97
Total	695,201	818,266	129.48

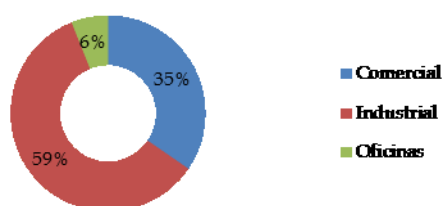
Distribución Geográfica por Área Rentable



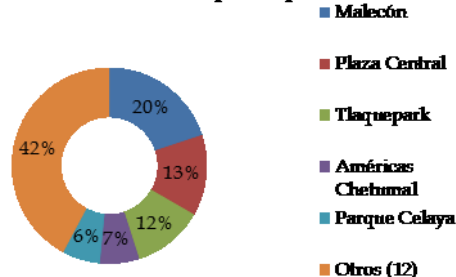
Distribución Geográfica por Renta Fija



Distribución del Área Rentable por Giro



Distribución por Propiedad



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Inicial al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-Dic)	96	47,363	7.2%	74,213	10.2%	131
2014	162	60,700	9.2%	81,471	11.2%	112
2015	172	119,233	18.2%	127,250	17.5%	89
2016	102	48,150	7.3%	53,724	7.4%	93
2017	37	41,562	6.3%	40,718	5.6%	82
Posterior	88	291,900	44.5%	289,179	39.8%	83
Indefinido ⁽³⁾	121	47,681	7.3%	60,352	8.3%	105
Total	778	656,589	100.0%	726,907	100.0%	92

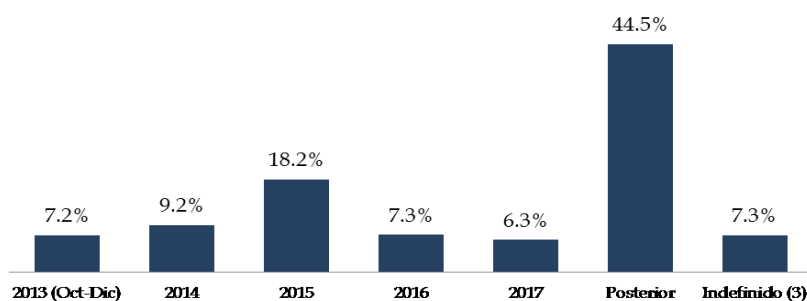
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



Cartera Azul

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Azul al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	23
Área Rentable (m ²)	125,625
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	127,156
# de Contratos	79
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	183.78

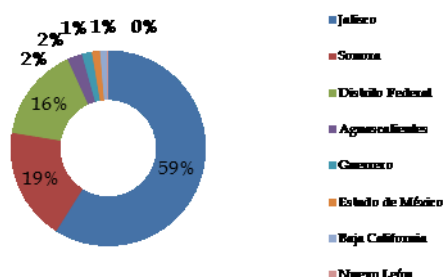
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

⁽²⁾ Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

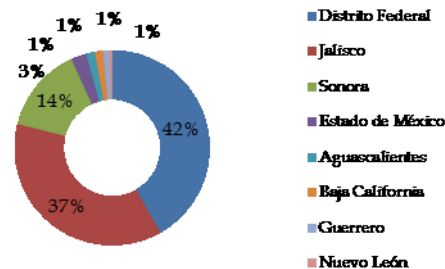
Propiedad	Área Rentable (m ²)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)
Acapulco	2,088	1,234.6	49.27
Aguascalientes	3,103	1,850.8	49.71
Alameda	1,932	5,042.2	217.49
Arboledas	350	1,306.7	311.12
Avenida Central	1,202	1,638.3	113.58
Cofre de Perote	270	634.8	195.93
Del Valle	101	471.5	389.02
Edison Insurgentes	211	511.9	202.17
Hermosillo	15,959	886.8	4.63
Leones	1,733	3,805.0	182.97
Mexicali	600	485.7	67.46
Miguel Ángel de Quevedo	462	565.8	102.05
Monterrey	284	645.0	189.26
Naucalpan I	1,341	1,962.9	121.98
Olivar de los Padres	1,354	2,850.6	175.45
Pitic City Center	7,377	17,150.9	193.74

Reforma 222	3,505	14,567.4	346.35
Santa Fe	369	2,331	526.31
Terraza Pedregal	3,766	14,298.9	316.40
Tijuana	813	1,235.3	126.62
Tláhuac	215	471.5	182.75
Yucatán 23	4,520	5,921.8	109.18
Zapopan	74,070	47,287.5	53.20
Total	125,625	127,156	183.77

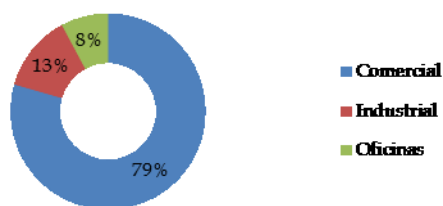
Distribución Geográfica por Área Rentable



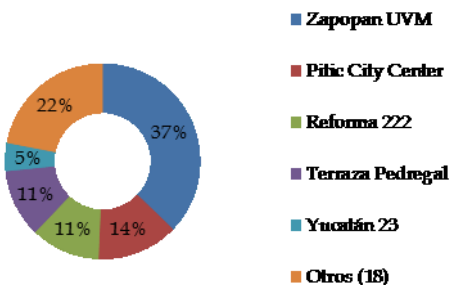
Distribución Geográfica por Renta Fija



Distribución del Área Rentable por Giro



Distribución por Propiedad



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Azul al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

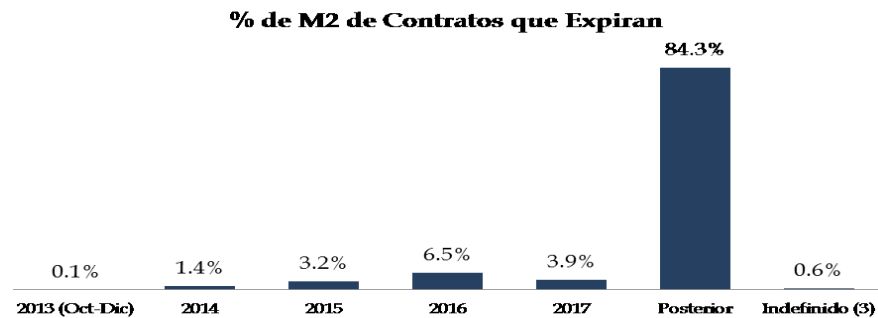
Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M²
2013 (Oct-Dic)	3	122	0.1%	2,312	1.8%	1581
2014	14	1,743	1.4%	5,032	4.0%	241
2015	11	4,004	3.2%	8,870	7.1%	185
2016	11	8,064	6.5%	15,117	12.0%	156
2017	6	4,881	3.9%	19,443	15.5%	332
Posterior	28	105,044	84.3%	72,217	57.5%	57
Indefinido ⁽³⁾	6	753	0.6%	2,525	2.0%	279
Total	79	124,611	100.0%	125,516	100.0%	84

(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12



Cartera Rojo

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Rojo al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Número de Propiedades	219
Área Rentable (m ²)	173,885
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	275,759
# de Contratos	1
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	132.16

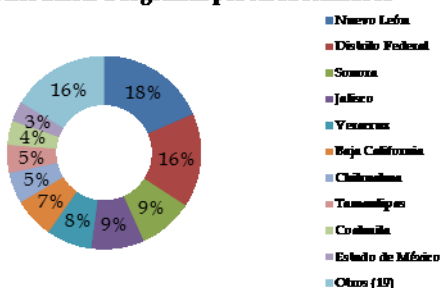
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

⁽²⁾ Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

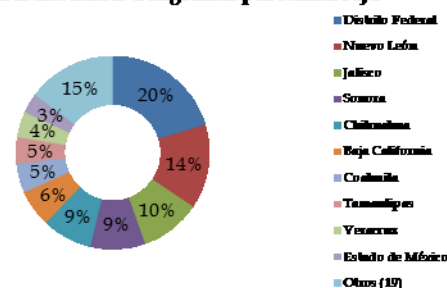
Estado	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m2)
Estado de México	5,800	9,047	129.98
Distrito Federal	27,296	56,124	171.34
Veracruz	13,205	11,857	74.82
Jalisco	15,365	27,990	151.81
Nuevo León	32,126	38,828	100.72
Baja California Norte	11,666	17,025	121.61
San Luis Potosí	2,137	3,763	146.73
Sinaloa	2,816	4,259	126.04
Yucatán	5,074	3,242	53.25
Coahuila	7,033	13,452	159.39
Puebla	1,705	2,392	116.93
Sonora	15,898	25,230	132.25
Tabasco	300	477	132.57
Colima	736	3,690	417.83

Oaxaca	1,226	811	55.15
Baja California Sur	773	1,548	166.93
Chihuahua	9,036	23,101	213.05
Guanajuato	1,326	4,749	298.47
Durango	1,163	2,489	178.36
Tamaulipas	8,098	12,202	125.57
Nayarit	320	1,149	299.33
Quintana Roo	1,017	2,143	175.59
Guerrero	2,750	2,609	79.06
Morelos	529	1,161	182.90
Michoacán	1,061	1,966	154.40
Querétaro	2,244	2,308	85.70
Campeche	951	1,172	102.73
Chiapas	508	496	81.42
Aguascalientes	1,726	477	23.03
	173,885	275,759	146.79

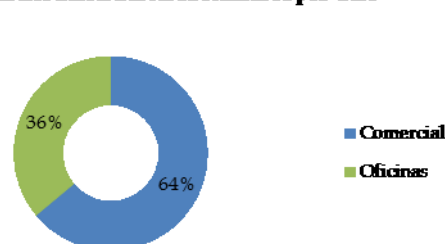
Distribución Geográfica por Área Rentable



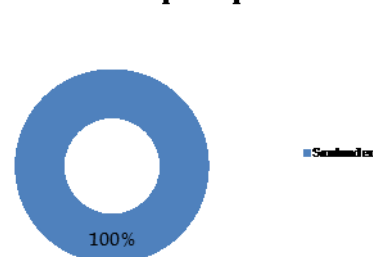
Distribución Geográfica por Renta Fija



Distribución del Área Rentable por Giro



Distribución por Propiedad



Al 30 de septiembre de 2013, el plazo remanente del contrato de arrendamiento de la Cartera Rojo era de 18.5 años.

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
Posterior a 2017	219	173,885	100.0%	275,759	100.0%	132
Indefinido ⁽³⁾	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Total	219	173,885	100.0%	275,759	100.0%	132

(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

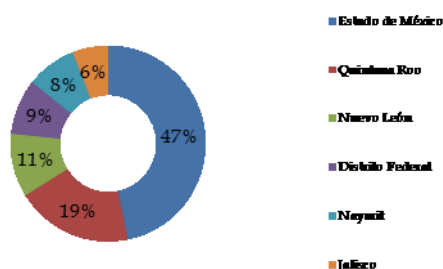
- (3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013
(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

Cartera Morado

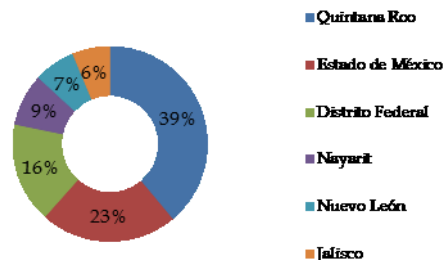
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Morado al 30 de septiembre de 2013:

Información General			
Número de Propiedades			16
Área Rentable (m ²)			547,319
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾			1,006,434
# de Contratos			959
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)			209.52
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000). ⁽²⁾ Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.			
Propiedad	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m2)
Centro Maya	22,133	27,942	105.20
Corporativo Polanco	5,395	17,543	270.98
Corporativo Monterrey	15,738	26,140	138.41
Corporativo Insurgentes	6,094	19,112	261.35
Corporativo Interlomas	5,642	15,926	235.24
Punta Santa Fe	38,559	130,443	281.91
Cabibaz	49,824	78,780	131.76
Forum by the Sea	12,053	51,454	355.75
Forum Tepic	45,570	87,049	159.19
La Isla Cancún	40,120	220,753	458.53
Outlet Cancún	22,831	45,752	167.00
Outlet Guadalajara	32,314	63,366	163.41
Outlet Monterrey	41,607	42,788	85.70
Punta Langosta	8,963	45,721	425.09
Tultitlán I	136,740	88,751	54.09
Tultitlán II	63,736	44,914	58.72
Total	547,319	1,006,434	209.52

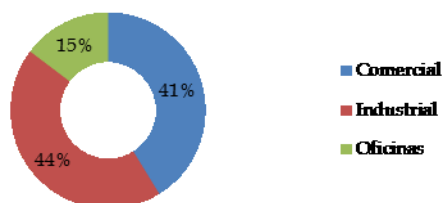
Distribución Geográfica por Área Rentable



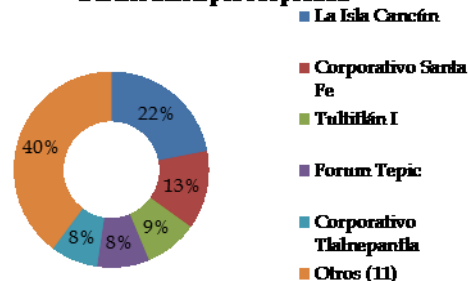
Distribución Geográfica por Renta Fija



Distribución del Área Rentable por Giro



Distribución por Propiedad



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Morado al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-Dic)	94	41,477	9.1%	73,234	9.1%	147
2014	219	77,791	17.1%	137,505	17.0%	147
2015	142	61,881	13.6%	122,352	15.1%	165
2016	111	51,563	11.3%	91,690	11.3%	148
2017	61	85,708	18.8%	114,520	14.2%	111
Posterior	73	90,047	19.7%	159,237	19.7%	147
Indefinido ⁽³⁾	259	47,537	10.4%	109,879	13.6%	193
Total	959	456,003	100.0%	808,417	100.0%	148

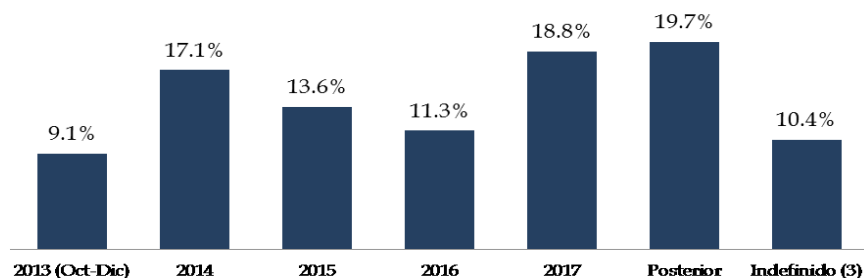
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



Cartera TM

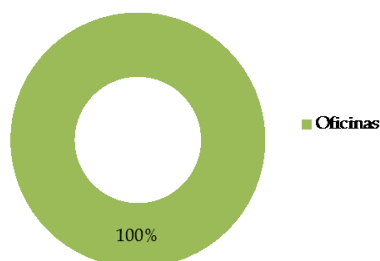
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera TM al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	83,971
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	400,908
# de Contratos	96
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	397.86

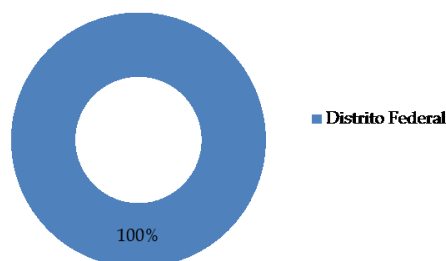
⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

⁽²⁾ Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera TM al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-Dic)	5	946	1.1%	6,322	1.6%	557
2014	17	6,221	7.4%	34,631	8.6%	464
2015	6	2,457	2.9%	13,548	3.4%	460

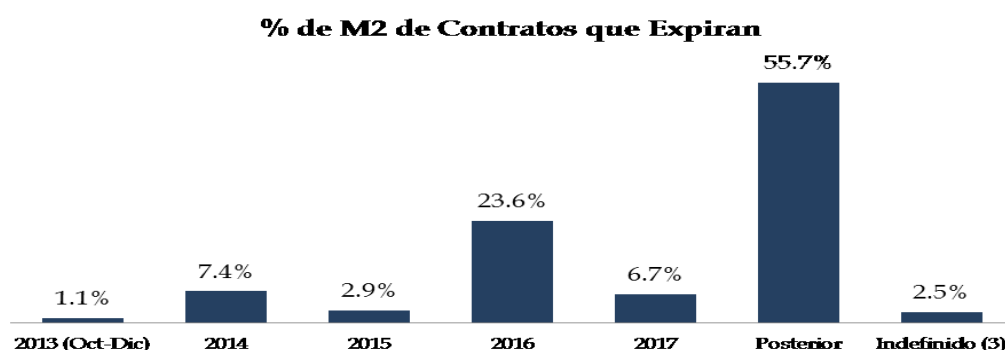
2016	22	19,851	23.6%	93,796	23.4%	394
2017	9	5,657	6.7%	29,438	7.3%	434
Posterior	27	46,745	55.7%	211,101	52.7%	376
Indefinido ⁽³⁾	10	2,094	2.5%	12,072	3.0%	480
Total	96	83,971	100.0%	400,908	100.0%	398

(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12



Las tablas e información relacionada a la Cartera TM representan el total de las rentas fijas y área rentable de dicho inmueble, sin embargo, es importante mencionar que Fibra Uno únicamente tiene derecho a recibir el 49% de los ingresos por renta netos de gastos de operación y de costos de financiamiento de la Cartera TM, en base a los términos de la adquisición inicial. Así mismo, hasta el mes de septiembre de 2015, los vendedores de la Cartera TM están obligados a hacernos una distribución neta anual garantizada equivalente al 8.75% del valor original de inversión.

Cartera G-30

Las siguientes tablas presentan datos relevantes de la Cartera G-30 al 30 de septiembre de 2013:

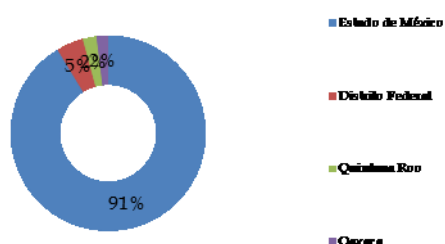
Información General	
Número de Propiedades	30
Área Rentable (m ²)	1,145,187
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	935,804
# de Contratos	401
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	95.49

⁽¹⁾ Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

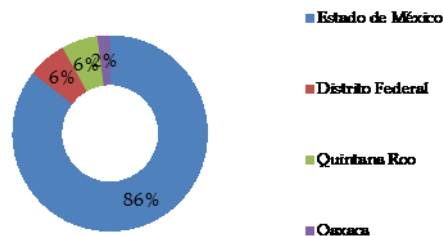
⁽²⁾ Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

Propiedad	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m2)
Playa	27,797	59,724	179.05
Baja California 200	4,569	10,937	199.47
Ceylán	18,450	12,931	58.41
Forum Lago	60,635	72,992	100.32
Gustavo Baz 180	30,964	31,762	85.48
Iztapalapa 540	47,004	39,436	69.92
James Watt	76,128	58,619	64.17
La Joya III	25,947	14,954	48.03
La Joya IV	21,798	15,696	60.01
La Mexiquense	174,806	93,723	44.68
La Palma	26,046	14,788	47.31
Lago I	89,394	70,330	65.56
Lago II	131,481	98,951	62.72
Maravillas II	25,000	12,179	40.60
Palomas	17,919	13,897	64.63
Plaza Polanco	2,530	7,212	237.56
Puente Grande I	17,942	17,080	79.33
Puente Grande II	28,443	18,430	54.00
Purísima	50,981	25,706	42.02
Salina Cruz	23,094	20,777	74.97
San Martín Obispo I	45,671	41,575	75.86
Torres Adalid 21	3,906	8,390	178.99
Torre Platinum (Sérmica)	7,019	24,555	291.53
Tultipark	187,663	151,160	67.12
Total	1,145,187	935,804	95.49

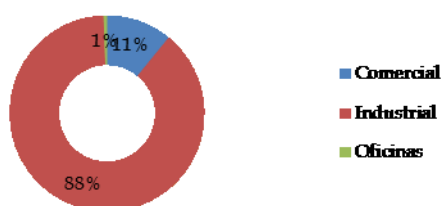
Distribución Geográfica por Área Rentable



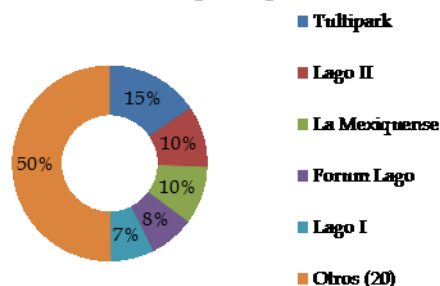
Distribución Geográfica por Renta Fija



Distribución del Área Rentable por Giro



Distribución por Propiedad



Propiedad	Área Rentable (m2)	Renta Fija Anualizada (Ps en 000's)	Renta Base Mensual Promedio (Ps/m2)

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera G-30 al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos(1)	Número de Contratos que Expiran	M2 de Contratos que Expiran	%M2 de Contratos que Expiran(2)	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s)(4)	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M2
2013 (Oct-Dic)	23	23,756	2.1%	25,539	2.9%	90
2014	98	213,704	19.0%	175,666	19.7%	69
2015	97	120,650	10.7%	109,611	12.3%	76
2016	73	116,726	10.4%	106,842	12.0%	76
2017	25	62,971	5.6%	68,145	7.7%	90
Posterior	55	467,090	41.5%	305,821	34.4%	55
Indefinido (3)	30	120,779	10.7%	98,267	11.0%	68
Total	401	1,125,677	100.0%	889,890	100.0%	66

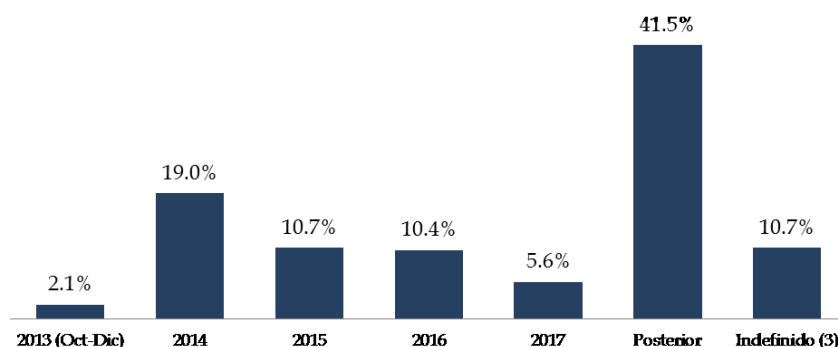
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



Cartera Villahermosa

La siguiente tabla resume datos relevantes de la Cartera Villahermosa, al 30 de septiembre de 2013:

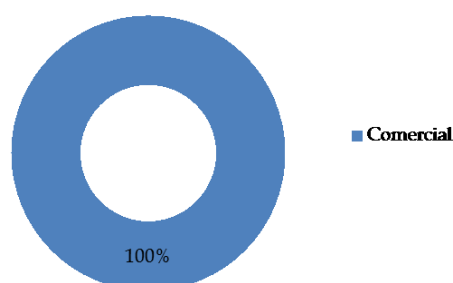
Información General

Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	22,696
Renta Fija Anualizada ⁽¹⁾	67,999
# de Contratos	108
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	249.67

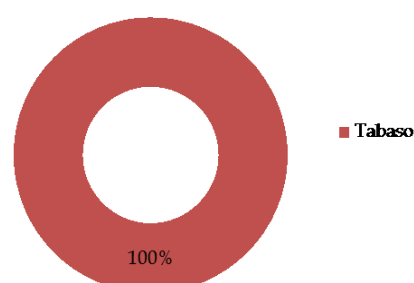
(1) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

(2) Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Villahermosa al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-	0	0	0.0%	0	0.0%	0

Dic)						
2014	16	202	1.1%	3,096	6.7%	1278
2015	1	110	0.6%	461	1.0%	350
2016	80	7,487	39.8%	27,531	59.9%	306
2017	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Posterior	12	11,004	58.5%	14,842	32.3%	112
Indefinido ⁽³⁾	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Total	109	18,802	100.0%	45,930	100.0%	204

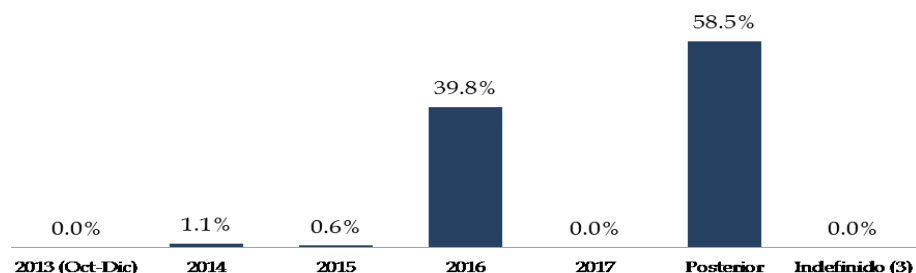
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



Cartera Blanco

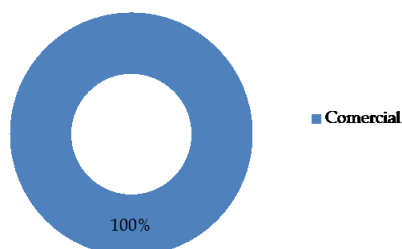
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Blanco al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	44,793
Renta Fija Anualizada (1)	81,711.5
# de Contratos	35
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	152.02

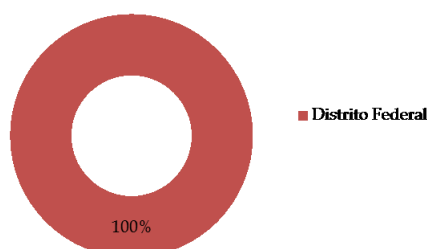
1) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

(2) Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Blanco al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-Dic)	0	0	0.0%	0	0.0%	0
2014	8	123	0.3%	2,952	4.3%	1999
2015	9	667	1.7%	2,965	4.3%	370
2016	3	272	0.7%	1,190	1.7%	364
2017	4	1,226	3.1%	4,003	5.8%	272
Posterior	11	36,679	94.1%	58,283	84.0%	132
Indefinido ⁽³⁾	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Total	35	38,968	100.0%	69,393	100.0%	148

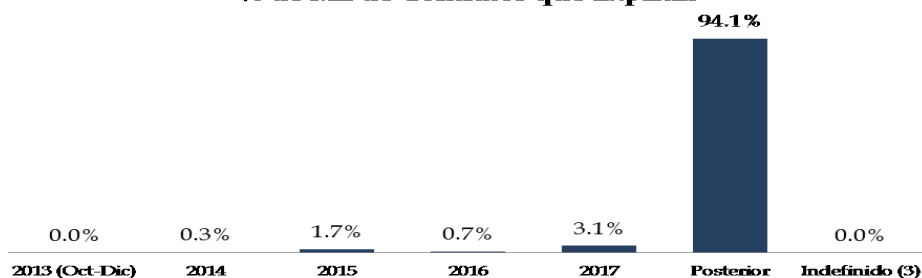
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



Cartera Verde

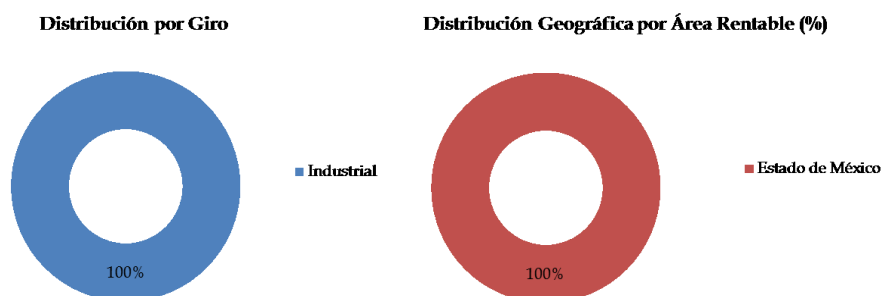
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Verde al 30 de septiembre de 2013:

Información General

Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	69,554
Renta Fija Anualizada (1)	40,742
# de Contratos	5
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²) ⁽²⁾	48,81

(1) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

(2) Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Verde al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2013 (Oct-Dic)	0	0	0.0%	0	0.0%	0
2014	0	0	0.0%	0	0.0%	0
2015	1	10,523	15.1%	6,314	15.5%	50
2016	2	33,551	48.2%	19,301	47.4%	48
2017	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Posterior	2	25,481	36.6%	15,128	37.1%	49
Indefinido ⁽³⁾	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Total	5	69,554	100.0%	40,742	100.0%	49

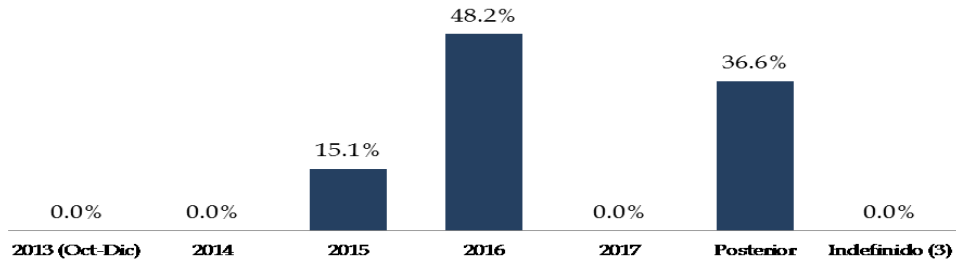
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



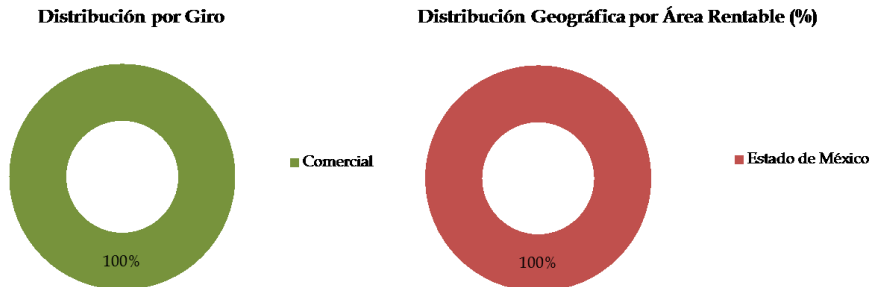
Cartera Gris

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Gris al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m²)	43,771
Renta Fija Anualizada (1)	47,066
# de Contratos	20
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m²) ⁽²⁾	89.61

(1) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

(2) Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Gris al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran	%M² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M²
2013 (Oct-Dic)	0	0	0.0%	0	0.0%	0
2014	1	12,292	30.5%	4,582	10.9%	31
2015	0	0	0.0%	0	0.0%	0
2016	12	1,379	3.4%	4,213	10.0%	255
2017	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Posterior	7	26,574	66.0%	33,287	79.1%	104

Indefinido ⁽³⁾	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Total	20	40,245	100.0%	42,082	100.0%	87

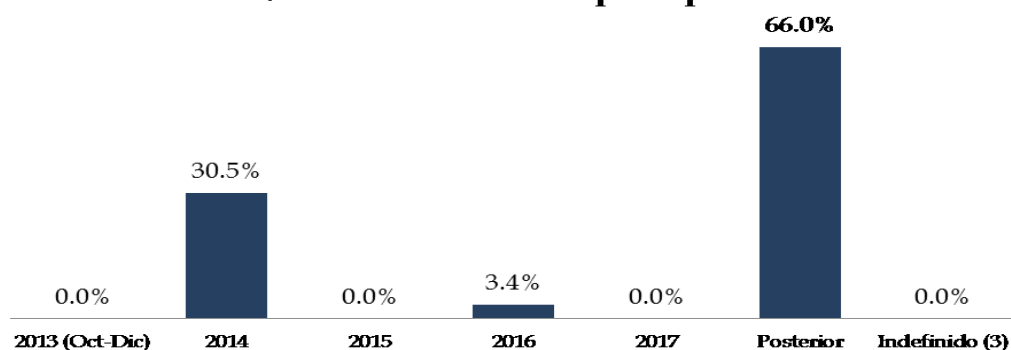
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra

(2) Se refiere al área rentable ocupada

(3) Contratos que generar renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de septiembre de 2013, multiplicada por 12

% de M2 de Contratos que Expiran



Cartera Pace

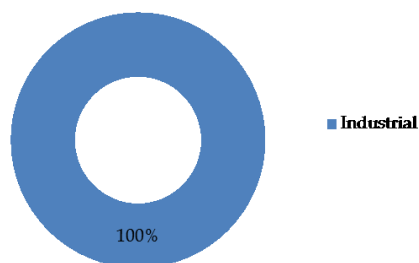
La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Pace al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Propiedad	2
Área Rentable (m²)	43,594
Renta Fija Anualizada (1)	28,445
# de Contratos	2
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m²)	54.58

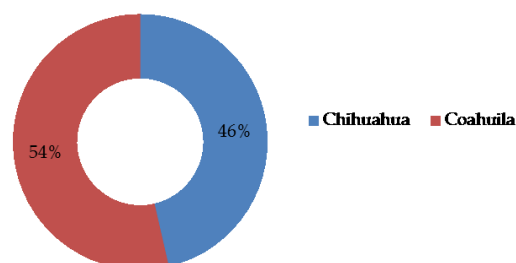
(1) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

(2) Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.

Distribución por Giro



Distribución Geográfica por Área Rentable (%)



Al 30 de septiembre el plazo remanente del contrato de arrendamiento de la Cartera Pace era de 9.5 años.

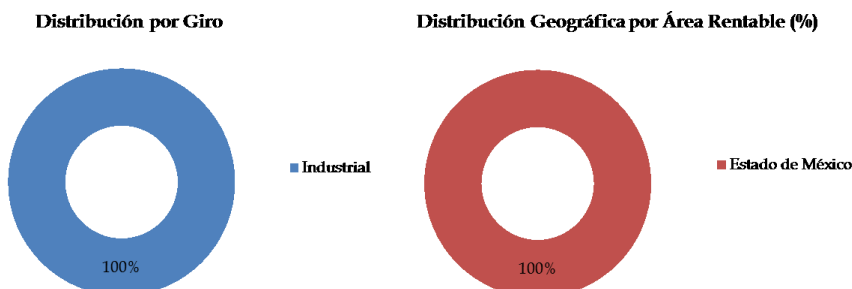
Cartera Tepetzotlán

La siguiente tabla presenta datos relevantes de la Cartera Tepetzotlán al 30 de septiembre de 2013:

Información General	
Propiedad	1
Área Rentable (m ²)	71,900
Renta Fija Anualizada (1)	46,155
# de Contratos	16
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m ²)(2)	53.49

(1) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de junio de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12. (Pesos '000).

(2) Calculado como el promedio de la renta mensual por propiedad al 30 de septiembre de 2013 (incluyendo la renta potencial del área disponible) entre el área total rentable de la propiedad.



La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento existentes en la Cartera Tepetzotlán al 30 de septiembre de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran	%M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	Renta Anualizada que Expira (Ps.000s) ⁽⁴⁾	%de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
Posterior 2017	2	43,593	100.0%	28,445	100.0%	54
Indefinido ⁽³⁾	0	0	0.0%	0	0.0%	0
Total	2	43,593	100.0%	28,445	100.0%	54

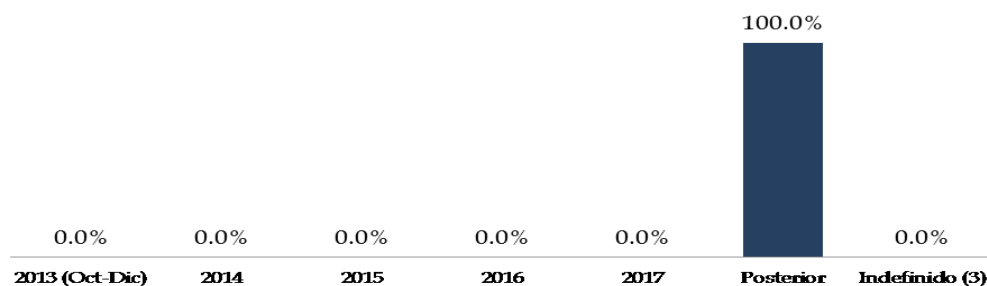
(1) Ciertos contratos de arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente Prospecto, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos contratos de arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior ó el 30 de septiembre de 2013.

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013, multiplicada por 12.

% de M2 de Contratos que Expiran

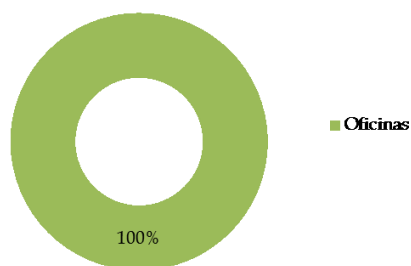


Cartera Posadas

Estas oficinas, localizadas sobre el Corredor Reforma en la Ciudad de México muy cerca de la glorieta de Petróleos, en la intersección con el Periférico, cuentan con 4,813 metros cuadrados de área bruta rentable y con una renta fija anual de Ps. \$17.4 millones.

Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y Grupo Posadas firmaron un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back). Al celebrarse el contrato de compraventa de esta propiedad se pagó el 10% del precio pactado y se estipuló que el saldo del precio se pagaría hasta que se formalizara en escritura pública dicha adquisición, lo que estimamos sucederá a finales de 2013 o principios de 2014. Conforme lo anterior estamos recibiendo el 10% de la renta pactada y recibiremos el 100% una vez escriturada esta propiedad al Fideicomiso.

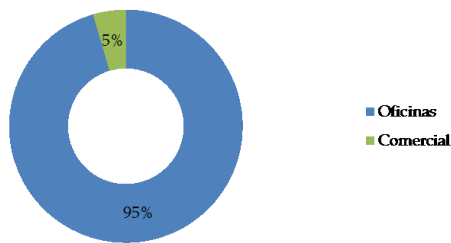
Distribución por Giro



Cartera Torre Diana

Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del Corredor Reforma sobre Río Mississippi. El proyecto contará con cerca de 63,000 metros rentables de los cuales aproximadamente 59,000 metros sería de oficinas y 4,000 metros comerciales. Una vez estabilizado el proyecto (2017), se estima generará ingresos por aproximadamente EUA \$17.1 millones.

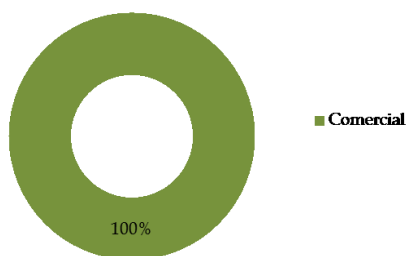
Distribución por Giro



Cartera Tanara Aguascalientes

La Cartera Tanara Aguascalientes es un proyecto de un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes, anclado por una Tienda Soriana y un complejo de cines, con un espacio rentable de 15,700 metros cuadrados. Esta inversión es bajo un esquema muy similar al que recientemente inauguro Fibra Uno en Tabasco, con Sendero Villahermosa y que ha sido todo un éxito.

Distribución por Giro



Nuevos Activos adquiridos posterior al 30 de septiembre de 2013

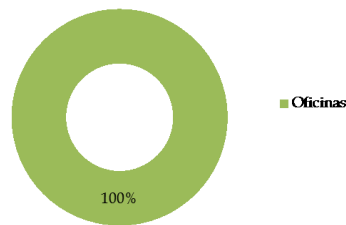
Cartera Delaware

La Cartera Delaware es una propiedad en desarrollo principalmente para oficinas y una parte comercial, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados.

Cartera 8 Edificios

La Cartera de 8 edificios está representado por un portafolio de oficinas, de los cuales siete están ubicados en dos de los principales corredores de oficinas, Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes, del Distrito Federal y uno más en la zona de corporativos financieros en la ciudad de Guadalajara; cuentan con una superficie rentable total de 79,433 metros cuadrados y cuentan con una tasa de ocupación del 94%. El valor de los inmuebles y su generación estimada de ingresos anuales por renta fija es de Ps. \$2,300 millones y Ps. \$180 millones, respectivamente.

Distribución por Giro



Cartera Hilton

Esta Cartera consiste en la propiedad donde se encuentra ubicado el Hotel Hilton, en el centro histórico de la Ciudad de México, frente la Alameda Central a un costado del Palacio de Bellas Artes. El valor del inmueble y su generación estimada de ingresos por renta fija anuales es de Ps. \$1,261 millones y Ps. \$106 millones, respectivamente.

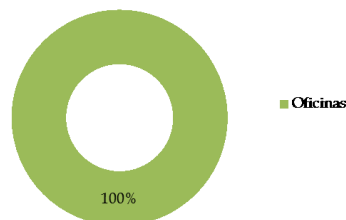
Es importante mencionar, que para la Cartera Hilton, Fibra Uno logró un acuerdo para rentar la propiedad al operador del hotel Hilton, por el cual, recibirá una renta mensual.

Cartera Colorado

Esta Cartera está representada por la propiedad conocida como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad en la Ciudad de México. El inmueble cuenta con un área total rentable de 101,348 metros cuadrados de oficinas, y se encuentra rentado al 100% por una institución bancaria hasta finales de 2015, con una posible extensión por 6 meses, bajo un contrato de arrendamiento triple neto. La generación de ingresos por renta anual es de Ps. \$135 millones.

Las oficinas se encuentran construidas sobre un terreno de aproximadamente 61,000 metros cuadrados. Este terreno, en adición a lo actualmente construido, cuenta con un potencial de desarrollo por otros 80,000 metros cuadrados, con lo que Fibra Uno planea construir alrededor de 3,000 nuevos cajones de estacionamiento, y contempla la construcción de un área de 20,000 metros cuadrados adicionales de área bruta rentable de uso comercial.

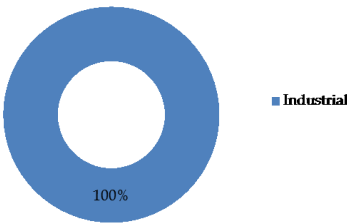
Distribución por Giro



Cartera Vermont

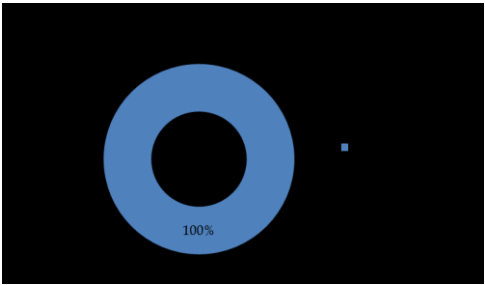
Esta cartera contempla 34 inmuebles industriales ubicados principalmente en la zona norte del país, particularmente en los estados de Nuevo León, Coahuila, Chihuahua, Tamaulipas, Puebla, Estado de México, Durango y Morelos. El área total rentable de estos inmuebles es de 520,832 metros cuadrados y cuenta con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y que son líderes en su sector. La incorporación de estas propiedades generará ingresos por renta fija al año por Ps. \$391 millones a Fibra Uno.

Distribución por Giro



Cartera California

Esta cartera consiste en 29 propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas, con un área rentable de aproximadamente 345,591 metros cuadrados, que representarán ingresos por renta fija de aproximadamente Ps. \$255 millones anuales.



Cartera Maine

Esta cartera consiste en 6 propiedades localizadas en varios estados de la República, siendo éstos Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, San Luis Potosí y Yucatán. Cinco de las seis propiedades son de uso industrial, y una propiedad comercial denominada City Center Mérida. Cuenta con área bruta rentable de 146,188 metros cuadrados, que representarán ingresos por renta fija de aproximadamente Ps. \$116 millones anuales.

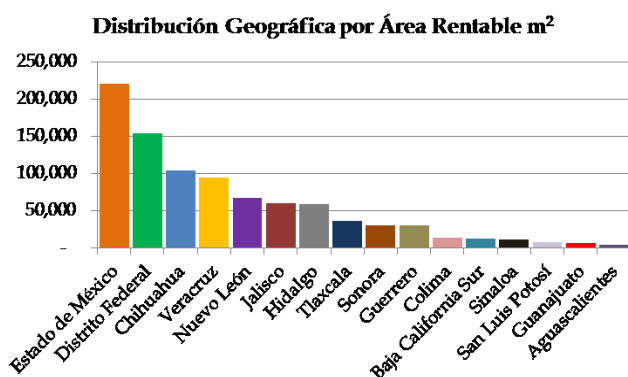


Cartera Apolo

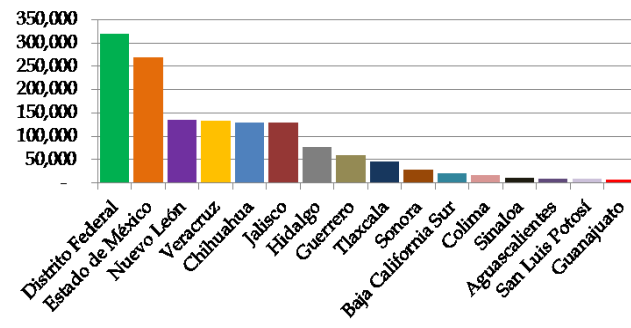
Esta cartera consiste en hasta 49 propiedades comerciales distribuidas en 17 estados de la República, con un área total rentable de aproximadamente 911,631 metros cuadrados rentables con más de 1,600 contratos de arrendamiento y con ingresos por renta fija anual de aproximadamente Ps. \$1,395 millones.

De dichas propiedades, 2 se encuentran en desarrollo con un área total rentable de 29,592 metros cuadrados, 4 en proceso de apertura (últimas adecuaciones) con un área total rentable de 113,890 y 2 en reserva territorial.

Los primeros 10 contratos de arrendamiento representan el 21% de los ingresos por renta fija anuales y el resto se encuentra distribuido entre 1,634 contratos de arrendamiento.



Distribución Geográfica por Renta Fija Anualizada
Ps.'000



FIBRA UNO, CARTERAS COMBINADAS

La siguiente tabla presenta información relevante al 30 de septiembre de 2013, respecto a nuestra Cartera combinada pro forma con las nuevas adquisiciones (incluye cartera en desarrollo):

Por Portafolio	Tipo	Área Rentable (m2) (1)	%del Área Rentable Total Pro Forma	Número de Contratos (2)	Renta Fija Anualizada (3) (Ps en 000's)
Inicial	Varios	695,201	10.95%	778	816,266
Azul	Varios	125,625	1.98%	79	127,156
Rojo	Varios	173,885	2.74%	219	275,759
Morado	Varios	547,319	8.62%	959	1,006,434
Gris	Industrial	43,771	0.69%	20	47,066
Verde	Industrial	69,554	1.10%	5	40,742
Blanco	Comercial	44,793	0.71%	35	81,711
Villahermosa	Comercial	22,696	0.36%	108	67,999
TM	Oficinas	83,971	1.32%	96	400,908
G-30	Varios	1,145,187	18.04%	401	935,804
Pace	Industrial	43,594	0.69%	2	28,445
Tepetzotlán	Industrial	71,900	1.13%	16	46,155
Posadas	Oficinas	4,813	0.08%	1	17,419
UAG	Comercial	163,000	2.57%	1	70,884
Cancún Parque Empresarial	Industrial	18,000	0.28%	1	13,284
Apolo*	Comercial	882,039	13.89%	1,644	1,395,000
Vermont	Industrial	520,832	8.20%	39	391,224
Colorado	Oficinas	101,348	1.60%	1	134,628
California	Industrial	345,591	5.44%	29	254,641
8 Edificios	Oficinas	79,433	1.25%	50	179,294
Maine	Industrial	146,188	2.30%	16	115,848
Hilton	Comercial	n.a.	n.a.	n.a.	106,377
G-30 (En Desarrollo)	Varios	745,348	11.74%	n.a.	n.a.
Apolo (En Desarrollo)*	Comercial	29,592	0.47%	n.a.	n.a.
Delaware (En Desarrollo)	Varios	70,000	1.10%	n.a.	n.a.
Torre Diana (En Desarrollo)	Oficinas	63,000	0.99%	n.a.	n.a.
Tanara Aguascalientes (En Desarrollo)	Comercial	15,700	0.25%	n.a.	n.a.
Gris (En Desarrollo)	Comercial	36,229	0.57%	n.a.	n.a.
Verde (En Desarrollo)	Industrial	60,446	0.95%	n.a.	n.a.
Total Pro Forma		6,349,055	100.0%	4,500	6,553,045

(1) El total de área rentable representa el total de área rentable bruta de la propiedad al 30 de septiembre de 2013.

(2) Número de contratos por propiedad. Un inquilino puede tener varios contratos.

(3) Renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato al 30 de septiembre de 2013, así como la renta potencial del área disponible al 30 de septiembre de 2013, anualizado mediante su multiplicación por 12, para el caso de la cartera de Fibra Uno a dicha fecha. Para el caso de las nuevas carteras, la renta fija anualizada significa el pago fijo de renta por contrato, anualizado mediante su multiplicación por 12. Para el caso de Plaza Central,

estamos requeridos a distribuir el 10% de dicha renta a FICEDA. Para el caso de TM, somos dueños de derechos fideicomisarios que nos permiten recibir el 49% de los ingresos de dicha cartera.

* El área rentable en m2 considerada para Apolo es la suma del área rentable de las 41 propiedades estabilizadas y las 4 que están en proceso de últimas adecuaciones para su apertura total. El área rentable en m2 de Apolo (en desarrollo) considera las 2 propiedades que se encuentran en desarrollo.

Proceso de Inversión

Nuestro Asesor y nosotros hemos desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo de propiedades y esperamos expandir nuestra Cartera a través de la adquisición de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. El proceso de inversión puede considerar una amplia gama de inmuebles en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa propiedades de uso industrial, comercial o de oficinas, consistentes con nuestra calificación como una FIBRA. Consideramos que nos encontramos en buena posición para aprovechar oportunidades potenciales y nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor mientras identificamos, desarrollamos y adquirimos propiedades.

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento buscan la generación de valor en el tiempo al centrarse en las siguientes áreas:

- **Adquisiciones Crecientes**
 - Buscamos adquirir propiedades industriales, comerciales y de oficinas en lugares atractivos que sean altamente valoradas. Las propiedades que buscaremos adquirir por lo general estarán ubicadas en comunidades desatendidas que demuestren características demográficas sólidas, crecimiento de la población y patrones de afluencia bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño en donde tengamos la oportunidad de proporcionar segmentos desatendidos de la población con nuevas opciones de entretenimiento y comercio.
 - También pretendemos enfocarnos en propiedades ubicadas en lugares estratégicos con mercados urbanos estables con infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, pretendemos continuar estableciendo nuestra presencia en áreas metropolitanas como del Distrito Federal, Cancún, Guadalajara, Monterrey, Toluca y otras ciudades de la República Mexicana, entre otras.
 - Nuestra relación con Grupo-E nos brinda acceso a una serie constante de oportunidades de adquisición atractivas que quizá no estén disponibles para nuestros competidores.
- **Proyectos de desarrollo y remodelación oportunos y con valor agregado**
 - Buscamos aumentar el valor de las propiedades existentes o futuras a través de proyectos de desarrollo y remodelación con el fin de generar un crecimiento del flujo de efectivo recurrente a largo plazo y rendimientos favorables sobre la inversión.

- **Administración proactiva de la propiedad**

- Mantenemos relaciones con nuestros arrendatarios y tomaremos provecho de la experiencia de la Empresa de Servicios de Representación, para renovar los Contratos de Arrendamiento vigentes o para celebrar Contratos de Arrendamiento con nuevos arrendatarios. En ambos casos, buscaremos siempre obtener niveles de Renta que sean iguales o mayores a las Rentas que recibimos actualmente. A través de una administración de propiedades intensiva, buscamos reducir los costos de operaciones en la administración de nuestras propiedades.

Al evaluar cualquier inversión en particular, podremos tomar en cuenta una variedad de factores, incluyendo:

- **Análisis de mercado y de la propiedad.** Antes de concluir cualquier adquisición, nosotros y nuestro Asesor realizaremos un análisis exhaustivo de las características del mercado en el cual se encuentra la propiedad y de la propiedad misma, incluyendo:
 - Densidad de población y potencial de crecimiento;
 - Dinámicas económicas y el entorno fiscal y normativo del área;
 - Tendencias de ingreso de la población;
 - Dinámicas de oferta y demanda regionales y específicas del mercado y de la propiedad;
 - Competencia existente y potencial de otros propietarios y operadores;
 - Rentas del mercado y potencial de aumento de Rentas;
 - Barreras de entrada y otras fuentes de ventaja competitiva sustentable específicas de la propiedad;
 - Ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad;
 - Calidad crediticia de los inquilinos del lugar y potencial para futuros aumentos de Renta;
 - Calidad de la construcción, diseño y condiciones físicas actuales del inmueble; y
 - Oportunidad de aumentar el desempeño operativo y el valor de la propiedad a través de una mejor administración, esfuerzos de arrendamiento concentrados y/o mejoras de capital.
- **Proceso de apalancamiento.** Nuestro proceso de apalancamiento incluye un análisis de toda la información material disponible sobre una potencial adquisición. Nuestra obligación de concretar una adquisición por lo general

estará condicionada a la entrega y la verificación de ciertos documentos por parte del enajenante, según apliquen, incluyendo:

- Planes y especificaciones;
 - Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
 - Evidencia de licencias de uso, gravámenes existentes (certificados de libertad de gravámenes), pólizas de seguros acostumbradas (en caso de ser aplicable), información arqueológica y otros documentos aplicables;
 - Información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
 - Contratos existentes, cobro de Rentas a arrendatarios, gastos de operación, impuesto predial, actividad de arrendamiento y renovación.
- **Aprobación de la inversión.** Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de propiedades de Personas Relacionadas, incluyendo a los propietarios y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico junto con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Ver *“Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Políticas de Inversión”*.

Desarrollo

Consideramos que nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de muchos de nuestros competidores, que en muchas ocasiones dependen de un tercero para desarrollar inmuebles o se concentran únicamente en adquirir propiedades ya desarrolladas. El equipo de directivos de nuestro Administrador cuenta con experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la elección y el análisis del sitio, el diseño de la propiedad y la administración de la misma y esperamos beneficiarnos de ello. Nuestro Asesor nos asiste para que de manera estratégicaelijamos nuevos sitios e implementemos espacios redituables y arquitectónicamente atractivos en áreas deseables con base en datos específicos, incluyendo la visibilidad y la conveniencia de la locación, la ocupación competitiva y los índices de rentas, la saturación del mercado, el nivel de afluencia, las barreras de entrada y las tendencias futuras en términos económicos, demográficos y migratorios.

Nuestro Asesor tiene experiencia en todas las etapas del ciclo de desarrollo, incluyendo encontrar oportunidades de desarrollo, identificar el uso óptimo del terreno o la propiedad, las capacidades internas con respecto al diseño y la ingeniería, así como las relaciones con los que consideramos son los despachos más importantes que proporcionan estos servicios; trabajar con los gobiernos federales, estatales y municipales en asuntos como obtención de licencias y permisos, acceso a una compañía constructora, Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. que parcialmente es propiedad de y controlada por Charles El-Mann Metta y trabaja principalmente para Grupo-E así como para nuestra empresa y para las propiedades arrendadas.

El equipo de directivos de nuestro Asesor ha desarrollado una reputación como proveedor confiable, capaz de proporcionar soluciones innovadoras con la habilidad de desempeñarse de manera oportuna y redituable. Nuestro Asesor suele trabajar con arrendatarios conocidos por él para desarrollar nuevas propiedades y así cumplir con sus planes de expansión, o bien, re-desarrollar propiedades existentes con el fin de adecuarse mejor a sus necesidades de negocios. Nuestro Asesor también encuentra con frecuencia las oportunidades para adquirir propiedades de personas que no cuentan con los recursos financieros o la experiencia necesaria para desarrollar las propiedades.

Fuentes de Financiamiento

El 16 de diciembre de 2011 obtuvimos de Banco Inbursa una línea de crédito por la cantidad acumulada de hasta Ps. \$2,500,000,000.00. De esta línea hemos dispuesto de Ps. \$850,000,000.00 cuyos fondos fueron utilizados para pagar el remanente del precio de compra de nuestra Cartera de Adquisición, para pagar el precio de venta de nuestro inmueble Toluca y para financiar el importe remanente de impuesto al valor agregado de nuestro portafolio de adquisición y de Toluca. Al 30 de septiembre de 2013, tenemos un saldo de Ps. \$812.6 millones descontando los pagos realizados. La tasa de interés pagadera a Banco Inbursa inicialmente fue de THIE a 91 días más 200 puntos base, cuya tasa va incrementando gradualmente hasta alcanzar THIE a 91 días más 500 puntos base. Los financiamientos de esta línea de crédito terminarán de cubrirse el 31 de diciembre de 2031. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros.

Esta línea de crédito está garantizada con: (i) hipoteca en primer lugar de Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos; y (ii) garantía en primer lugar respecto a los flujos de las rentas relativas a Diamante, Guadalajara, Maravillas, Taxco y Vía Morelos, así como los flujos presentes y futuros asociados a satisfacción de Inbursa. De manera trimestral, el efectivo generado de tales contratos de arrendamiento de estas propiedades deben ser utilizados primero para pagar a Inbursa el monto de los créditos, reembolsándonos el remanente.

El prepagado de este préstamo puede ser acelerado entre otros eventos, si los miembros del fideicomiso de control (i) cesan de tener al menos el control directo o indirecto de 15% de los CBFIs en circulación; y (ii) dejan de tener el poder de elegir directa o indirectamente, los miembros del Comité Técnico sin la autorización expresa y por escrito de Inbursa.

El 21 de diciembre de 2011, obtuvimos una línea de crédito de Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, o Santander, por un

monto de Ps. \$1,100,000,000.00. Este crédito se divide en dos tramos: (i) tramo A, por un monto de hasta Ps. \$750,000,000.00, que se encuentra disponible mediante el cumplimiento de ciertas condiciones en relación con el registro en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, de las hipotecas que garantizan este crédito; y (ii) tramo B, por un monto de hasta Ps.350 millones, que se encuentra disponible a nosotros sobre bases revolvente por un período de tres años. Los préstamos bajo esta línea de crédito generan intereses equivalentes a TIIE de 28 días más 190 puntos base. El término para pagar esta deuda es de: (i) por el tramo A, 25 pagos trimestrales, los primeros 24 pagos trimestrales de principal e intereses comienzan el 31 de diciembre de 2013 y terminan el 30 de septiembre de 2018 y un pago final para cubrir el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato de préstamo y (ii) por el tramo B, 17 pagos trimestrales, los primeros 16 pagos trimestrales de principal e intereses empezando el 31 de diciembre de 2014 y terminando el 30 de septiembre de 2018, y un pago final por el saldo remanente en la fecha que se defina en el contrato de deuda. Esta línea de crédito tiene los términos comunes para este tipo de préstamos, incluyendo entre otros, restricciones y conceptos relativos al uso de los recursos de la línea de crédito, préstamos, intereses ordinarios y moratorios, honorarios, prepagos, entre otros. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo insoluto de esta línea era de Ps. \$650,000,000.00.

Esta línea de crédito se encuentra garantizada con (i) hipoteca en primer lugar sobre los inmuebles Reforma 99, Lerma y La Joya; y (ii) garantía con respecto a los derechos de cobro relativos a los arrendamientos de los inmuebles Reforma 99, Lerma, La Joya y Plaza Central, así como otros derechos de cobro.

En agosto de 2012 como consecuencia de la adquisición de la Cartera Morado, asumimos cinco préstamos con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. o GEREM, con los siguientes montos: (i) EUA\$214,600,000.00 con una tasa de interés de Libor a 28 días más 180 puntos base, (ii) EUA\$254,000,000.00 con una tasa fija del 2.2%, (iii) Ps. \$253,700,000.00 con una tasa de interés de TIIE más 180 puntos base, (iv) Ps. \$1,761,300,000.00 con una tasa de interés fijo de 6.5% y (v) Ps. \$84,000,000.00 con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 650 puntos base. El 31 de agosto de 2012, obtuvimos Ps. \$333,000,000.00 del tramo B de nuestra línea de crédito con Santander para prepagar la suma de EUA\$25,000,000.00 de nuestros créditos con GEREM. Los préstamos con GEREM están garantizados con (i) las propiedades de la Cartera Morado, y (ii) los derechos de cobro de los arrendamientos de dichas propiedades. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo insoluto de esta línea era de Ps. \$7,031,701,000.00.

Así mismo, con motivo de la adquisición de la Cartera G-30, hemos asumido la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades otorgados por GEREM, Inbursa, Banamex y Metlife. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo de la porción de largo plazo de esta deuda ascendía a Ps. \$3,814,324,000.00 con las siguientes características al 30 de septiembre de 2013: (i) GEREM Ps. \$2,383,061,000.00 con una tasa de interés de Libor 90 + 1.5% para la porción en dólares que ascendía a EUA \$19,143,000.00, y tasa fija de 9.93% para la porción en pesos; (ii) Inbursa Ps. \$508,000,000.00 a una tasa TIIE 28 + 3.95%; (iii) Banamex Ps. \$517,818,000.00 a una tasa de Libor 90 + 1.9% para la porción en dólares que ascendía a EUA \$13,832,000 y TIIE 28+1.9% para la porción en pesos y (iv) Metlife Ps. \$405,445,000.00 a una tasa Bono M10+1.9%. Estas líneas se encontraban garantizadas con hipoteca en primer lugar y garantía con respecto a los derechos de cobro de 15 propiedades de la Cartera G-30.

Consideramos que nos encontramos en una buena posición para obtener y utilizar financiamientos adicionales para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar futuras adquisiciones y desarrollo utilizando los importes disponibles de las líneas de crédito con Inbursa y Santander y una combinación de emisión de deuda y capital en mercados financieros, mercados de capital, créditos, hipotecas y préstamos para construcción con bancos nacionales e internacionales. Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda (tanto bancaria como emisiones) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR, sin embargo nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos pro-forma. Estamos implementando una estrategia de refinanciamiento de pasivos que implica la emisión de instrumentos de deuda en los mercados de valores y que, de tiempo en tiempo, aprovecharemos para mejorar el perfil de vencimientos y costo de nuestra deuda. Por esta razón, de tiempo en tiempo estaremos realizando emisiones de deuda en los mercados tanto nacional como internacionales de manera simultánea y sucesiva.

Al 30 de septiembre de 2013, teníamos aproximadamente Ps. \$12,288,989,000.00 por concepto de endeudamiento. Al 30 de septiembre de 2013, nuestro índice de deuda es 24.7% respecto al valor de mercado de nuestras propiedades (LTV) y nuestro índice de cobertura de deuda es de 1.8x.

Buscaremos incrementar la deuda (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa créditos hipotecarios, comerciales, créditos de mezzanine, créditos de construcción, créditos a corto plazo, créditos asegurados o no asegurados u otros créditos relacionados con inmuebles), ya sea a través de mercados públicos o a través de instituciones financieras reconocidas a nivel internacional.

Disposición de Activos

A efecto de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no enajenar ningún Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros en un período de por lo menos cuatro años a partir de la terminación de la construcción o la fecha en que se lleve a cabo la adquisición, según sea aplicable, a efecto de gozar de los beneficios fiscales atribuibles a dicha propiedad. Si llegáramos a enajenar una propiedad en dicho período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que hace poco atractiva la enajenación de la propiedad. Aunque por lo general adquirimos propiedades con la expectativa de conservarlas durante un periodo extendido, podemos disponer de propiedades oportunamente en ciertas circunstancias, como cuando:

- Reconozcamos los beneficios de diversificación asociados con la venta de una propiedad y el re-equilibrio de nuestra cartera;
- El rendimiento parezca haberse maximizado para la propiedad; y
- Oportunidades para redistribuir capital en adquisición, desarrollar y re-desarrollar ofrezcan un mayor potencial de rendimiento.

La determinación de si una propiedad en particular debe ser enajenada o si se debe disponer de ella de otro modo se tomará después de haber considerado los factores substanciales, incluyendo las condiciones económicas del momento, con la intención de maximizar los rendimientos para los Tenedores de CBFIs. Ver *“Políticas Respecto a Determinadas Actividades – Política de Desinversión”*.

Estrategia de Administración y Arrendamiento de la Propiedad

Consideramos que un enfoque centrado en la administración de propiedades, el arrendamiento y la retención de clientes es esencial para maximizar el flujo de efectivo operativo y el valor de nuestras propiedades. Nuestro Administrador administra nuestras propiedades con miras a la creación de un entorno que sea por completo benéfico para los negocios de nuestros arrendatarios.

Nuestro Administrador realiza prácticamente todas las actividades relacionadas con las funciones operativas y administrativas, incluyendo temas sobre adquisiciones, desarrollo, procesamiento de datos, finanzas y contabilidad. Las funciones *in situ*, entre ellas el mantenimiento, los trabajos de jardinería, limpieza, plomería y electricidad, podrían ser efectuadas por nuestro Administrador o subcontratados con terceras personas.

Tomamos un enfoque proactivo en cuanto a la administración de las propiedades, manteniendo contacto regularmente con los arrendatarios y visitando cada propiedad con frecuencia. Como parte de nuestra administración, nuestro Administrador monitorea cuidadosamente el desempeño financiero y general de cada propiedad y de sus arrendatarios, así como los cambios en los mercados locales y regionales. Cada propiedad está sujeta a un proceso de planeación y presupuesto que toma en cuenta el mercado local y las condiciones de la economía y la industria.

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación es responsable de los servicios de (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Nuestro Administrador utiliza la experiencia de la Empresa de Servicios de Representación y de nuestro Asesor, habiéndose familiarizado con los arrendatarios actuales, así como con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que podrían complementar nuestra actual base de clientes.

Nuestro Administrador busca maximizar los flujos de efectivo hacia nuestras propiedades al arrendar espacios vacíos, aumentar las Rentas conforme expiran los Contratos de Arrendamiento actuales con Rentas debajo del nivel de mercado y negociar nuevos Contratos de Arrendamiento para reflejar los aumentos en los índices de Rentas.

Regulación

General

Nuestras propiedades están sujetas a la Legislación Aplicable. Contamos con los permisos y las aprobaciones necesarias para operar cada una de nuestras propiedades.

Asuntos Ambientales

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

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

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

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

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

Seguros

Consideramos que todas las propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

Sumas Aseguradas

La suma asegurada del total de las carteras de nuestro Fideicomiso (excluyendo el valor de la tierra) representa aproximadamente el 78% del valor de avalúo (excluyendo el valor de la tierra).

Requerimientos de Capex

El Fideicomiso tiene presupuestado invertir el 1.0% de sus ingresos netos por concepto de arrendamiento, para mejoras a los inmuebles.

Dicho presupuesto para mejoras a las propiedades del Fideicomiso para los próximos 5 años asciende a un total de aproximadamente Ps. \$400,000,000.00, mismos que se aplicarán conforme lo requieran las propiedades.

Competencia

Competimos con varios adquirientes, propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, muchos de los cuales son dueños de o quizá busquen adquirir propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. El medio de competencia principal son las Rentas que se cobran, la ubicación, los servicios brindados y la naturaleza y las condiciones de las instalaciones que se arriendan. Si nuestros competidores ofrecen espacios con índices de Rentas por debajo de los índices de mercado actuales que nosotros cobramos a nuestros arrendatarios actualmente, en mejores ubicaciones en nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podemos perder arrendatarios actuales y podemos vernos en la necesidad de reducir nuestros índices de Renta por debajo de lo que cobramos actualmente con el fin de retener a nuestros arrendadores cuando terminen sus contratos.

Empleados

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador, quien contaba con 93 empleados, al 30 de septiembre de 2013.

Oficinas

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador y nosotros, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBs al amparo del Programa a que se refiere el presente Prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha tenemos conocimiento de 13 procesos laborales en donde se demandó, entre otros, al propietario del establecimiento de la fuente de trabajo, estos procesos están vigentes y son de baja probabilidad. En caso de que se tuviera que indemnizar a todos los demandantes, la contingencia no sería mayor a Ps. \$20,000,000.00. Es importante señalar que en dichos procesos el demandado es, además del propietario del establecimiento, el empleador, quien a todas luces debe de responder ante las autoridades competentes lo que a su derecho convenga. Calificamos de baja probabilidad un laudo condenatorio al propietario del establecimiento ya que este último no tuvo ni tiene una relación laboral con los quejosos, no obstante lo anterior y que ya iniciamos la defensa para acreditar que no existe una relación laboral en los términos antes mencionados, el monto máximo de contingencia se calculó tomando en cuenta que se perdieran todos los procesos, que estos tuvieran una duración mayor a tres años y que el laudo condenara al propietario del establecimiento.

En caso de existir procesos judiciales, administrativos o arbitrales que tengamos conocimiento en cada Emisión al amparo del Programa, los mismos serán revelados en el Suplemento Informativo correspondiente.

EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

General

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador, como se describe más adelante. Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación nos presta ciertos servicios relacionados con los arrendamientos, cobranza y facturación en nuestro nombre, sujeto a nuestra supervisión. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Moisés El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, son tenedores de partes sociales en la estructura corporativa de en nuestro Asesor y/o de la Empresa de Servicios de Representación. Nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación están exclusivamente dedicados a nuestro negocio. Adicionalmente, de conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador lleva a cabo la administración diaria de nuestro negocio.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	49	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Charles El-Mann Metta	32	Director de Operaciones

Para información biográfica de André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado y Charles El-Mann Metta, ver “Negocios y Propiedades – Nuestro Asesor.”

Contrato de Administración

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de

inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles y las demás previstas conforme al Contrato de Administración.

Nuestro Administrador cuenta con 93 empleados, al 30 de septiembre de 2013. El equipo de administración de nuestro Administrador está encabezado por André El-Mann Arazi, como Director General, por Isidoro Attié Laniado como Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, por Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Director General Adjunto, por Javier Elizalde Vélez como Director de Finanzas, por Charles El-Mann Metta como Director de Operaciones, por Jorge Pigeon, Director de Relaciones con Inversionistas y por Francisco Niño de Rivera, Director Jurídico.

Nuestro Administrador tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes. Nuestro Administrador también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

El Administrador presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

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

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

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

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

El Contrato de Administración se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa, se da por terminado: (i) el Contrato de Prestación Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil celebrado por el Representante Inmobiliario con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

Contrato de Servicios de Representación

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los

arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

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

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Representante Inmobiliario por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario bajo el contrato referido señalando en dicho aviso la fecha de sustitución a favor de un sustituto.

En caso de que la Empresa de Servicios de Representación sea sustituida en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el contrato respectivo se dé por terminado en forma anticipada, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir una

contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (i) si la destitución se efectúa dentro del término inicial de 5 (cinco) años, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a la Empresa de Servicios de Representación a más tardar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas a la Empresa de Servicios de Representación durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las últimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y (ii) si la destitución se efectúa a partir del quinto año de vigencia, es removido por una Conducta de Destitución o renuncia, no habrá compensación por destitución alguna.

Contrato de Asesoría en Planeación

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

La asesoría y recomendación para la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los inmuebles que se pretendan adquirir, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de “oportunidad”; incluyendo, sin limitar a: (i) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (ii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (iii) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia, y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización, (iv) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (v) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

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

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

sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

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

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

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	59

2	André El-Mann Arazi	No	49
3	Isidoro Attié Laniado	No	43
4	Elías Sacal Micha	No	63
5	Max El-Mann Arazi	No	53
6	Abude Attié Dayán	No	70
7	Amín Guindi Hemsani	No	50
8	Jaime Kababie Sacal	No	63
9	Cosme Alberto Torrado Martínez	No	50
10	Elías Cababie Daniel	No	55
11	Ignacio Trigueros	Si	62
12	Alfredo Hachar Tussie	Si	72
13	Rubén Goldberg	Si	64
14	Herminio Blanco	Si	62

A continuación se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el Presidente de nuestro Comité Técnico y Presidente de Grupo-E. Moisés ha liderado a Grupo-E durante más de 30 años, con una visión de largo plazo para la conceptualización y comercialización de los proyectos en los que participa el grupo, el cual actualmente tiene operaciones inmobiliarias verticalmente integradas y ha desarrollado y operado aproximadamente 170 proyectos inmobiliarios en diferentes sectores y áreas geográficas de México.

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, y también es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Asesor. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en año 2006, donde ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y ha sido una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria del vestido, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios, y durante más de 30 años ha enfocado sus funciones en la operación, mantenimiento y comercialización de inmuebles, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

Max El-Mann Arazi participa en Grupo-E desde sus inicios, enfocando sus funciones en la adquisición y administración de inmuebles, gestión de obra y relación con autoridades. Asimismo, Max cuenta con experiencia de más de 30 años en el sector de ventas minoristas, jugando un papel fundamental en atender las necesidades de los clientes en los proyectos inmobiliarios de Grupo-E.

Abud Attié Dayán es el fundador de Tiendas Melody, empresa líder en México en ropa para mujer. Asimismo, ha sido promotor de otros negocios en distintos sectores de mercado, siendo accionista de sociedades como Corpofin (financiamiento), Insignia Life (venta de seguros de vida), The Powerwise Group (aplicaciones para el ahorro de energía), Presencia en Medios (Publicidad), y Sare (Vivienda), entre otros, promoviendo también proyectos filantrópicos. Desde la década de 1970, Abud incursionó en el negocio inmobiliario, invirtiendo y participando en diversos proyectos habitacionales, comerciales, industriales y de oficinas.

Amín Guindi Hemsani tiene 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, ha fungido como Vicepresidente de Grupo Kimex, S.A. de C.V., líder en la producción de envases, resinas y textiles. Amín tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México.

Jaime Kababie Sacal tiene más de 20 años de experiencia como inversionista y socio en proyectos de desarrollo inmobiliario en los segmentos comercial, industrial y de oficinas. Asimismo, tiene más de 25 años de experiencia en la industria de la fabricación de artículos de polietileno, incluyendo empaques y envolturas. Ha participado en proyectos inmobiliarios con la Familia El-Mann desde 1998.

Cosme Alberto Torrado Martínez es Consejero Delegado para Latinoamérica de Alsea. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la operación de franquicias y restaurantes en México y Latinoamérica. Participa en el consejo de administración de empresas como Aeroméxico y Actinver. El señor Torrado tiene una licenciatura en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Elías Cababie Daniel, es presidente del Consejo de Administración de Grupo Gicsa, tiene más de 20 años de experiencia en el desarrollo inmobiliario en México y Estados Unidos. Ha participado en diversos foros y asociaciones inmobiliarias.

Ignacio Trigueros es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Profesor del Departamento de Economía del ITAM, miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Asesor del Comité de Inversión de Afore XXI. Tiene una robusta trayectoria académica y de investigación económica. Asimismo, ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales. Ignacio tiene una licenciatura en Economía por el ITAM y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alfredo Achar Tusie es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y es Director General Corporativo y Presidente del Consejo de Administración de Comercial Mexicana de Pinturas, COMEX. A través de los años ha sido personaje clave en la promoción del desarrollo social de México, mediante la puesta en marcha de programas sociales en los que participan, conjuntamente, empresas nacionales e internacionales, los tres niveles de gobierno y la propia población beneficiada, a través de las siguientes asociaciones: Fundación ProEmpleo Productivo, A.C., Fundación Activa A.C., Fideicomiso Privado ProVivAh y Camproduce, A.C. El señor Achar es consejero de diversas empresas comerciales, inmobiliarias, de asistencia social y de crédito, como la Asociación Mexicana de Instituciones de Asistencia Privada, la Fundación Mexicana para el Desarrollo Rural, Valorum, Institución de Fondos de Inversión, el Banco Nacional de México y Banca Mifel.

Rubén Goldberg es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y Director y Socio en Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C. (banca de inversión) y Presidente del Comité Asesor de Galileo Total Return Fund, LP (administración de fondos), y cuenta con un amplia experiencia en la industria de banca de inversión, banca comercial y banca corporativa. Asimismo, ha participado en los consejos de diversas empresas en los sectores de químicos, textiles, productos de consumo, y financiero, entre otros, así como de organizaciones filantrópicas y educativas. Rubén es Contador Público por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con un MBA de la escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y ex-Secretario de Comercio y Fomento Industrial y ex-Jefe de la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Ha participado en consejos y juntas directivas de diversas empresas en México y el extranjero, incluyendo Mitsubishi Corporation, Grupo Financiero Banorte, y Mittal Steel US, contando también con experiencia como docente en la Universidad de Rice, EEUU, y el Colegio de México. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, empresa especializada en consultoría corporativa sobre temas de comercio internacional. El señor Blanco tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestro Administrador. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	49	Director General
Isidoro Attié Laniado	43	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	51	Director General Adjunto
Javier Elizalde Vélez.....	41	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta.....	32	Director de Operaciones
Jorge Pigeon.....	44	Director de Relación con Inversionistas
Francisco Niño de Rivera.....	33	Director Jurídico

Nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. El Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Nuestro Fideicomiso permite que un miembro suplente represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores de CBFIs.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y nuestro Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes. Actualmente cuatro de los catorce miembros propietarios de nuestro Comité Técnico son Miembros Independientes. Los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico fueron nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y es necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, y Personas Relacionadas con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

- (i) directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iii) accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de

nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte;

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

Elección del Comité Técnico

De conformidad con nuestro Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de CBFIs para la elección de nuestro Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Mientras los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores de CBFIs. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los Tenedores de CBFIs que cumplan con el citado porcentaje de tenencia de nuestros CBFIs, deberán presentar ante nosotros (o cualquier entidad nombrada como nuestra sucesora), o ante nuestro Administrador, evidencia de dicha propiedad antes de que se lleve a cabo una asamblea general de Tenedores de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, nombraron al presidente de nuestro Comité Técnico, quien es miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien puede no ser un miembro de nuestro Comité Técnico) fue nombrado por el Comité Técnico de conformidad con nuestro Fideicomiso. The Bank of New York Mellon, Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad que la sustituya), de conformidad con nuestro Fideicomiso, actuará como representante común de los Tenedores de CBFIs, en lo sucesivo denominado el Representante Común CBFI. El Representante Común CBFI podrá asistir con voz pero sin voto en las sesiones de nuestro Comité Técnico.

Remoción de Miembros de nuestro Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro de nuestro Comité Técnico, nos notificarán a nosotros y a nuestro Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores de CBFIs mencionados sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro de nuestro Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea efectivamente realizada.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

Nuestro Comité Técnico se reúne de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones de nuestro Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en nuestro Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Las sesiones de nuestro Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Así mismo, nuestro Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico no sea acorde con la determinación de la mayoría de nuestro Comité Técnico, tal situación se dará a conocer al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

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

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, a nuestro Administrador y a nosotros, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores de CBFIs. Nuestro Comité Técnico tiene ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la emisión de nuestros CBFIs en cada fecha de emisión y colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio de Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por nuestro 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 al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iii) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto en nuestro Fideicomiso.
- (iv) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Nuestro Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

- (v) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (vi) Designar y en caso de existir una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (vii) Definir las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso y al patrimonio del mismo, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.
- (viii) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de nuestro Fideicomiso, de nuestro Administrador y demás personas contratadas por nosotros.
- (ix) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros de nuestro Comité Técnico y directores relevantes de nuestro Administrador.
- (x) Aprobar previa opinión de nuestro Comité de Auditoría los estados financieros de nuestro fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- (xi) En su caso, aprobar a solicitud de nuestro Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles.
- (xiv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- (xv) Instruimos para que llevemos a cabo la compra y cancelación de nuestros CBFIs, en su caso previa solicitud de nuestro Administrador.
- (xvi) Instruimos respecto a la revelación de Eventos Relevantes de los que tengamos conocimiento, incluidos aquellos acuerdos cuyos propósitos sean contrarios a la opinión emitida por nuestro Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. Asimismo deberá instruimos a solicitar a nuestro Administrador la revelación de Eventos Relevantes de los que tenga conocimiento este último.

Remuneración

El nombramiento de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo. La Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Auditoría y su presidente. Nuestro Comité de Auditoría adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la Legislación Aplicable, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente.

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus reportes, (ii) analizar nuestros estados financieros y comentarlos con el personal apropiado, y con base en ellos evaluar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su opinión en cuanto a nuestros controles internos y el sistema de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que puedan ser detectadas, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad y/o con nuestros controles internos o el sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores de CBFIs y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios, (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por voto de la mayoría de sus miembros. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, cada uno de los 3 miembros de nuestro Comité de Prácticas son miembros independientes.

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico en relación con el valor de las transacciones en las cuales participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones, (ii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones, (iii) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso, (iv) presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras propiedades y activos ante nuestro Comité Técnico, y proporcionar recomendaciones según sea apropiado, (v) evaluar el desempeño de nuestros altos ejecutivos y (vi) solicitar y obtener la opinión del Asesor y/o de expertos independientes.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones”) es responsable de, entre otras cosas, (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores de CBFIs a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes; (iii) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses; (iv) proponer a la Asamblea de Tenedores de CBFIs o a nuestro Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) oyendo la opinión de nuestro Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores de CBFIs o nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses de nuestro Fideicomiso.

El Comité Técnico es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones son Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario de nuestro Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea

Extraordinaria de Tenedores de CBFIs resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Deberes de Diligencia, Lealtad y Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA. De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con nuestros intereses. Para dicho fin se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a nuestros intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros de nuestro Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a nosotros o a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores de CBFIs se ve favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores de CBFIs que representen el 5% o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal de nuestro Asesor, por terceros independientes o por el Auditor

Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico ⁽¹⁾	Comité de Auditoría ⁽²⁾	Comité de Prácticas ⁽¹⁾
- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera - Protección del Patrimonio del Fideicomiso	- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso - Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles - Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.	- Órgano de administración de nuestro negocio - Aprobar la emisión de CBFIs - Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso⁽¹¹⁾ - En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas) - Designar al Asesor Fiscal y Contable - Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad - Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas - Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Administrador⁽⁴⁾ - Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad - Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría - Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría - Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría - Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs - Establecer y reformar las políticas de inversión - Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que	- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes - Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes - Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes - Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables - Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables - Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico - Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo - Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico - Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité	- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones - Opinión para nombramiento o del Asesor cuando designe por Comité Técnico - Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes - Evaluar el desempeño de los altos directivos - Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario - Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo - Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces - Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal
Empresa de Servicios de Representación Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con arrendamientos, cobranza y facturación	Administrador - Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. Asamblea de Tenedores de CBFIs - Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación - Retirar y nombrar al Representante Común CBFIs⁽⁶⁾ - Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso - Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma a nuestro Certificado de Emisión Mexicano⁽⁶⁾ - Remover al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación en Conducta de Destitución⁽⁷⁾			
Fideicomiso de Control - Nombrar al presidente del Comité Técnico - Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación				

- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso⁽⁷⁾ - Terminar el contrato de fideicomiso⁽⁷⁾ - Liquidar nuestros activos⁽⁷⁾ - Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores⁽⁷⁾ - Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁶⁾	- excedan 95% del Resultado fiscal - Nombrar miembros del Comité de Auditoría - Nombrar miembros del Comité de Prácticas - Nombrar al secretario del Comité Técnico - Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones - Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador - Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes) - Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia⁽¹⁰⁾ - Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso - Aprobar la emisión de CBFIs	- Técnico - Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico	- Comité de Nominaciones⁽¹²⁾ - Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico - Monitorear y revisar cuestiones de independencia - Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos

- (1) Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 14 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (2) Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de nuestra política de apalancamiento.
- (5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- (8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (9) Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (10) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (11) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

Directivos de Nuestro Asesor

- Equipo Directivo
 - André El-Mann (Director General)
 - Gonzalo Robina Ibarra (Director General Adjunto)
 - Isidoro Altié (VP Ejecutivo de Estrategia y Finanzas)
 - Javier Elizalde (Director de Finanzas)
 - Charles El-Mann (Director de Operaciones)

Entes de Control y Asesoría:

- Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. (Asesor)**: 100% controlado por el Equipo Directivo. 1 Contrato de Asesoría en Planeación.
- F2 - Servicios, S.C. (Empresa de Serv. de Representación)**: 2 Contrato de Serv. de Rep.
- F1 - Management, S.C. (Administrador)**: 100% controlado por FIBRA. 3 Contrato de Administración.

Comités de FIBRA:

- Comité Técnico**: 28% Independientes. Todas las transacciones con partes relacionadas deben tener la mayoría en la votación del Comité Técnico, más la mayoría de votos de los miembros independientes de dicho comité.
- Comité de Auditoría**: 100% Independientes.
- Comité de Prácticas**: 100% Independientes.
- Comité de Nominaciones**: Mayoría Independiente.

Entidad Vinculada:

- Fideicomiso de Control**: 100% controlado por el Fideicomitente Adherente (Incluyendo los Directivos del Asesor).

Entidad Vinculada:

- Público Inversionista**: 72% controlado por el Fideicomiso de Control.

Entidad Vinculada:

- Cartera**: 100% controlada por el Fideicomiso de Control.



POLÍTICAS RESPECTO A DETERMINADAS ACTIVIDADES

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir el voto favorable de los Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Bienes Inmuebles

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los inmuebles. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de propiedades con alta calidad, bien ubicadas y que produzcan ingresos en México.

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por nuestro Comité Técnico, siendo necesario para ello el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones anuales sobre nuestros Bienes Inmuebles de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución

de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado “*Política de Apalancamiento*”. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Nosotros, previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

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

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Ver *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura - Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores de CBFIs”*.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento conforme al Fideicomiso, son las siguientes:

- a. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones de por lo menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros de nuestro Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.
- b. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, nuestro Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de

apalancamiento de nuestro Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado por nuestro Comité Técnico, con la opinión previa de nuestro Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas por nuestro Comité Técnico con base en la propuesta que realice nuestro Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá considerar en dichas políticas las características de los financiamientos (tipo, escenarios, plazos, procesos de autorización, límites, posibilidad de realizar prepagos, oportunidad, etc.).

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en la referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos pro-forma.

A nuestro Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en esta sección.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro

Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despluguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Ver *“Presentación de Información Financiera y de Otro Tipo” – “Información Financiera Seleccionada”*.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de celebrar cualquier transacción con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Administrador, a nuestro Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea *“Contratos y Acuerdos”*. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBFIs. Vea *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores de CBFIs”*.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Excepto en relación con nuestras transacciones de formación, la adquisición de la Cartera Azul, de la Cartera Morado y próximamente de la Cartera G-30, no hemos emitido CBFIs ni otros valores a cambio de propiedades o con cualquier otro fin, y nuestro Comité Técnico no tiene en este momento la intención de hacernos recomprar CBFIs. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea *“Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable”*.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBFIs estados financieros anuales auditados y reportes anuales. Vea *“Información Disponible”*.

CONTRATOS Y ACUERDOS

El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la oferta pública inicial. Ver *“Descripción de nuestros CBFIs y de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable - El Fiduciario. Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs - Asamblea de Tenedores de CBFIs y Derechos de Voto - Plazo y Terminación.”*

Resumen del Fideicomiso

Ver sección: *“DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE”*, del presente Prospecto.

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Celebramos el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación. Dichos contratos tienen cada uno un plazo de cinco años y serán renovados automáticamente por plazos de un año a partir de su terminación. Ver *“Negocios y Propiedades”, “FIBRA UNO” y “Nuestro Asesor”*.

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico también son directivos y son accionistas o tienen una parte social en nuestro Asesor y en la Empresa de Servicios de Representación. Como resultado, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas, y sus términos, incluyendo las contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, podrían no ser tan favorables para nosotros como lo serían si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado. Ver *“Conflictos de Interés” y “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores de CBFIs”*.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración recibimos del Administrador los servicios de administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles, bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los servicios de promoción, publicidad y *“marketing”* de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y

financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración. Para mayor información ver *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.”*

Contrato de Asesoría en Planeación

A través del Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor otorga al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del mismo. Particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas. Para mayor información ver *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.”*

Con base en lo previsto en el acta del Comité Técnico de fecha 12 de noviembre de 2012, en la cual se estableció a solicitud de un miembro independiente del mismo, la necesidad de analizar la propuesta para otorgar un bono al personal de nuestro Asesor, vistos los resultados, buena marcha y operación del Fideicomiso, así como la emisiones anteriores realizadas de manera exitosa; pretendemos pagar a nuestro Asesor un bono que será determinado mediante la autorización de nuestro Comité Técnico más adelante, debiendo contar con la aprobación de la mayoría de los miembros independientes.

Contrato de Servicios de Representación

A través del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación, proporciona al Fideicomiso, principalmente, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y renovación de los mismos, conforme a las instrucciones del Administrador; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de Contratos de Arrendamiento. Para mayor información ver *“El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración.”*

Comisiones, costos y gastos del Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación

Ver sección *“Contratos Vinculados con las Propiedades”* del presente Prospecto.

Transacciones de Formación, Contribución y Adquisición de Propiedades

Para una descripción detallada de nuestras transacciones de formación, ver sección *“Negocios y Propiedades– Nuestra Formación”*.

Derechos de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

De conformidad con los documentos mediante los cuales se formalizará la aportación de los inmuebles que integran la Cartera G-30, los contribuyentes tendrán el Derecho de Reversión sobre las propiedades aportadas en caso de que se actualice cualquiera de los siguientes supuestos y siempre y cuando dichos contribuyentes paguen el valor de reversión que establezca nuestro Comité Técnico: (i) enajenación de todas o parte de las propiedades que integran la Cartera G-30; o (ii) el Fideicomiso se extinga de acuerdo a sus propias disposiciones.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritarios al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

Conflictos de intereses

Estamos sujetos a conflictos de interés que se originen por nuestra relación con nuestro Administrador y sus filiales, incluyendo Grupo-E. En específico, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de y tienen participaciones en nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados entre Personas Relacionadas, y sus términos, incluyendo las contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como lo serían si hubieran sido negociadas con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Además, algunos de los funcionarios de nuestro Asesor son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Toda vez que perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E, podríamos competir con Grupo-E por oportunidades de inversión. Como resultado, puede haber conflictos de interés en la asignación de los activos que son adecuados para nosotros y para Grupo-E. En virtud de lo anterior, nosotros y nuestro Asesor estableceremos políticas y procedimientos para tratar potenciales conflictos de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, es necesario el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes antes de celebrar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a nuestro Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona que pudiera tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan aparecer cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo-E, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con todos los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos y el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. Después de recibir dicha notificación, nuestro Comité Técnico tendrá 10 Días Hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate si ejerce el derecho de adquisición; en el entendido de que si no realiza la notificación dentro del plazo citado se considerará que no ejerció el derecho de adquisición y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de que se trate pueden adquirir dicha propiedad. Si elegimos ejercer nuestro derecho a adquirir dicha propiedad, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y al de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. Adicionalmente, si decidimos llevar a cabo la venta de cualquiera de nuestras propiedades, el Derecho de Reversión y el derecho de preferencia otorgado a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe anteriormente, podría afectar el valor de la propiedad vendida. Para mayor información en relación con el derecho de preferencia, ver *“Contratos y Acuerdos – Derecho de Preferencia con respecto a nuestras propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”*.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, son propietarios de aproximadamente el 23.1% de los CBFIs en circulación, por lo que mantienen una influencia significativa en nosotros. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores de CBFIs que representen más del 85% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en cuenta que otros Tenedores de CBFIs consideren que no son las mejores decisiones.

No podemos garantizar que nuestras políticas serán exitosas en eliminar estos conflictos de interés. Si no son exitosas, se podrían tomar decisiones que pudieran no reflejar completamente los intereses de todos los Tenedores de CBFIs. Ver *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación - Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus afiliados, incluyendo a Grupo-E, lo que podría dar lugar a decisiones que no persigan el mejor interés para los Tenedores de CBFIs”*.

Ver también *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con Nuestra Organización y Estructura – Podríamos incumplir con los Convenios de Adhesión según los cuales adquiriremos nuestra Cartera Inicial, el Contrato de Servicios de Representación, el Contrato de Asesoría en Planeación y otros contratos debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico”*.

El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitante Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

Adicionalmente, de conformidad con el Fideicomiso de Control, durante el período comprendido 18 de marzo de 2013 al 17 de marzo de 2016, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs originalmente fideicomitados al Fideicomiso de Control podrán ser enajenados. Adicionalmente, el Fideicomiso de Control establece que en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación sean destituidos sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos de reversión mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados. Ver *“La Oferta – Prohibición de venta de CBFIs”*. Consideramos que la considerable inversión a largo plazo tanto de los directivos de nuestro Asesor, así como de los Fideicomitentes Adherentes, alineará sus intereses con los de los Tenedores de CBFIs.

ESTRUCTURA Y FORMACIÓN DE NUESTRA EMPRESA

Formación de nuestro Fideicomiso

Con fecha 10 de enero de 2011 se celebró el contrato por el que se constituyó nuestro Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable. Llevamos a cabo nuestras operaciones para que nos sea aplicable el régimen fiscal aplicable a una FIBRA.

Contrato de Administración, Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Asesoría en Planeación

Hemos celebrado (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador.

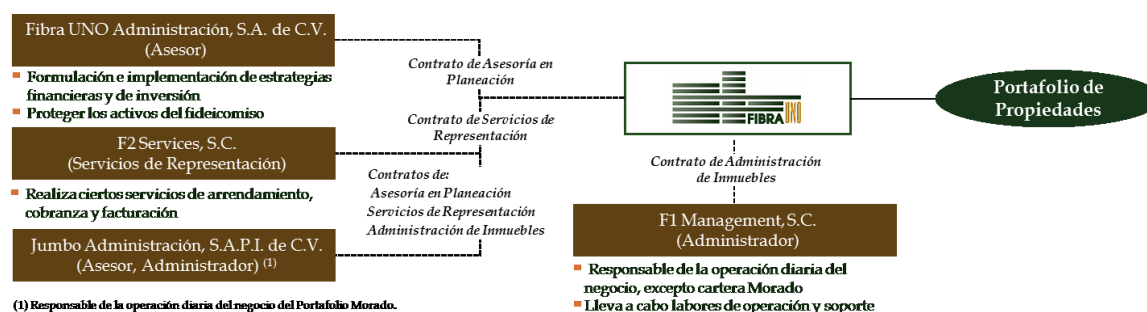
A continuación se presenta una gráfica que resume los pagos por honorarios pagaderos a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador:

	Fee*	Pagado a	Plazo	Penalidad por Terminación
Externo	0.5% de activos netos no depreciados + IVA (Anual)	Asesor	5 años	Honorarios devengados por el plazo total del contrato
	2.0% de las rentas pagadas (Mensual)	Administrador de Rentas	5 años	
Interno	1.0% de las rentas pagadas (Mensual)	Administrador de Propiedades	5 años	
	3.0% sobre el valor de adquisición de las propiedades	Asesor	NA	Nota: Este fee no es aplicable a la porción de las propiedades que sean de partes relacionadas

* Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. cobra 3.0% de las rentas pagadas (mensual) más 0.5% del valor de los activos netos no depreciados en el caso de **portafolio Morado**.
A estas cantidades se les deberá sumar el IVA correspondiente

Ver sección “El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Administración”.

A continuación se presenta una gráfica que representa nuestra administración actual:



Transacciones de Aportación y Adquisición

En relación con la Oferta Inicial, efectuamos una serie de transacciones, a las cuales nos referimos como las “transacciones de formación”, para integrar nuestra Cartera Inicial de 16 propiedades. Parte de las transacciones de formación incluyeron: (i) la Cartera de Aportación: por medio de una serie de actos jurídicos, los Propietarios aportaron a nuestro Fideicomiso 13 propiedades, recibiendo como contraprestación por dicha aportación, cierto número de nuestros

CBFIs; y (ii) la Cartera de Adquisición: llevamos a cabo diversas transacciones de adquisición por medio de las cuales, los propietarios de 3 inmuebles (y respecto de la propiedad denominada Plaza Central, los Derechos de Arrendamiento hasta diciembre de 2055, derivados de un convenio celebrado con el FICEDA por el cual se adquirieron los derechos para la promoción, explotación comercial, administración y desarrollo de Plaza Central, y como contraprestación tendremos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a dicho fideicomiso), nos vendieron a cambio de efectivo la propiedad de Malecón Cancún y los Derechos de Arrendamiento de Plaza Central y respecto a la propiedad denominada Chetumal, los propietarios de la misma recibieron como contraprestación, una cantidad en efectivo y el resto en CBFIs.

Subsecuentemente a la consumación de nuestras transacciones de formación, el 30 de junio de 2011 adquirimos la propiedad denominada Toluca por la que pagamos Ps. \$260,000,000.00. Como resultado de esta adquisición, al 31 de diciembre de 2011, nuestra Cartera estaba conformada por 17 propiedades.

Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2011 celebramos el Contrato Marco en cuyos términos, en el mes de mayo de 2012, a cambio de la entrega de ciertos CBFIs, se concluyó la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de 23 propiedades adicionales, a las cuales nos referimos como la Cartera Azul, que se integra con 19 propiedades comerciales, una propiedad industrial y 3 edificios de oficinas, localizadas en Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y el Distrito Federal. La Cartera Azul tiene aproximadamente 126,467 metros cuadrados de área rentable y al 30 de septiembre de 2012, se encontraba ocupada al 100% con 71 Contratos de Arrendamiento y diversos inquilinos. En relación con la Cartera Azul, tanto los ingresos por Rentas como los gastos de operación, mantenimiento y administración relativos a las mismas, fueron percibidos a partir del 1° de enero de 2012 de manera retroactiva.

El 22 de marzo de 2012, concluimos nuestra segunda oferta. Con esta segunda oferta obtuvimos una cantidad aproximada de Ps. \$8,876,562,500.00, considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación, cantidad que hemos destinado a la adquisición de propiedades que incrementen nuestra Cartera.

En abril de 2012, adquirimos la propiedad que denominamos Cartera Gris o Río de los Remedios, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México, misma que estamos en proceso de re-desarrollo y adaptación para un centro comercial y naves industriales, que tendrá aproximadamente 80,000 metros cuadrados de área rentable, al 30 de septiembre de 2013, se tienen 20 Contratos de Arrendamiento firmados equivalentes al 92% del área rentable. Estimamos concluir el proceso de re-desarrollo y adaptación en diciembre de 2013.

El 27 de abril de 2012, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro con una importante institución bancaria, en cuyos términos, adquirimos la Cartera Rojo compuesta de 219 propiedades consistentes en 179 sucursales y 40 oficinas, ubicadas en 29 entidades federativas, con un área rentable aproximada de 173,885 metros cuadrados. A estas 219 propiedades nos referiremos como la Cartera Rojo. Al 30 de septiembre de 2013, nos encontrábamos en proceso de concluir la formalización de la adquisición de estas propiedades y esperamos terminar esta formalización en el primer trimestre de 2014; sin embargo, desde el mes de mayo de 2012 percibimos las Rentas de estas

propiedades. La Cartera Rojo reportó una tasa de ocupación del 100% (cien por ciento) al 30 de septiembre de 2013. Por la adquisición de la Cartera Rojo, nos obligamos a pagar como contraprestación la cantidad de Ps. \$3,333,720,088.00, de cuyo monto hemos pagado, al 30 de junio de 2013, Ps. \$3,000,000,000.00 con recursos en efectivo derivados de la segunda oferta de CBFIs realizada el 22 de marzo de 2012, el remanente, es decir Ps. \$333,720,088.00 será pagado durante el proceso de conclusión de la formalización y escrituración de las propiedades.

En mayo de 2012, adquirimos la Cartera Blanco, ubicada en Cuernavaca, Distrito Federal. Dicha propiedad tiene 44,793 metros cuadrados de área rentable. Al 30 de septiembre de 2013, esta cartera tenía 87% de ocupación.

En junio de 2012, adquirimos la Cartera Villahermosa, ubicada en Villahermosa, Tabasco la cual cuenta con 22,696 metros cuadrados de área rentable. El costo de construcción fue de Ps. \$270,000,000.00. Al 30 de septiembre de 2013, esta cartera tenía 83% de ocupación.

En agosto de 2012, adquirimos la Cartera Verde o Lerma II, ubicada en Lerma, Estado de México, la cual al 30 de septiembre de 2013, contaba con 69,554 metros cuadrados de área rentable. Esta propiedad continua en proceso de desarrollo hasta tener un total de aproximadamente 130,000 metros cuadrados de área rentable. El costo total de construcción en esta cartera se estima en Ps. \$495,000,000.00, al 30 de septiembre de 2013 hemos invertido Ps. \$490,000,000.00.

El 31 de agosto de 2012, celebramos un contrato de adhesión a nuestro Fideicomiso mediante el cual se aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Cartera Morado integrada por los derechos sobre 15 propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario "Punta Langosta" en Cozumel, Quintana Roo. Los derechos cedidos respecto a la propiedad Punta Langosta concluirán su vigencia el 6 de octubre de 2023. Al 30 de septiembre de 2013, la Cartera Morado presentaba las siguientes características: (i) tipo de inmueble: (8 (ocho) propiedades comerciales, 5 (cinco) propiedades de oficina y 3 (tres) propiedades industriales); y (ii) ubicación geográfica: (6 (seis) entidades federativas, a saber Distrito Federal, Estado de México, Jalisco, Nayarit, Nuevo León y Quintana Roo). Al 30 de septiembre de 2013, el área rentable de la Cartera Morado asciende aproximadamente a 547,319 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 83.2% (ochenta y tres punto tres por ciento). En relación con la Cartera Morado, los ingresos por Rentas fueron percibidos a partir del 1° de agosto de 2012 de manera retroactiva. Conforme lo autorizó nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 17 de julio de 2012, a cambio de la aportación de la Cartera Morado a nuestro patrimonio emitimos y entregamos como contraprestación por la aportación de dicha Cartera Morado 471,353,109 CBFIs.

Con fecha 22 de octubre de 2012, celebramos un contrato de compraventa de derechos fideicomisarios y con fecha 11 de diciembre de 2012 un convenio modificatorio al mismo, en cuyos términos y sujeto al cumplimiento de las Condiciones TM, mismas que fueron cumplidas el 10 de junio de 2013. En virtud de lo anterior, a partir del 1° de julio de 2013 adquirimos el derecho a recibir el 49% de los ingresos por renta netos de gastos de operación y de costos de financiamiento de la Cartera TM. Por la adquisición de la Cartera TM pagamos un precio de EUA \$102,000,000.00. De conformidad con el contrato de compraventa mencionado, hasta el mes de septiembre de 2015, los vendedores de la Cartera TM acordaron otorgarnos una distribución neta anual garantizada equivalente al 8.75% del valor original de inversión. Al 30 de septiembre

de 2013, el área rentable de la Cartera TM ascendía a 83,971 metros cuadrados y reportó una tasa de ocupación de 100% (cien por ciento).

El 18 de diciembre de 2012 la Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizó la aportación y adquisición de la Cartera G-30. Estas propiedades cuentan con 399 Contratos de Arrendamiento celebrados al 30 de septiembre de 2013 y están localizadas en el Estado de México, Quintana Roo, Oaxaca y el Distrito Federal. Dicha cartera tenía al 30 de septiembre de 2013 1,145,187 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 91.5%. De éstas, 16 son propiedades industriales, 4 propiedades comerciales y 4 propiedades de oficina. Las 6 propiedades restantes están en proceso de desarrollo. Como parte de la contraprestación por la aportación de la Cartera G-30, se reconocieron a cargo del Fideicomiso créditos hasta por la cantidad de Ps. \$4,238,000.00 que al 30 de septiembre de 2013 contaban con un saldo de Ps.\$3,814,324,000.00 y se realizó un pago en especie contra la entrega de 326,045,183 CBFIs.

En enero de 2013, adquirimos la Cartera Tepotzotlán la cual cuenta con 71,900 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2013. Esta propiedad tiene un uso industrial y se encuentra ubicada enfrente de la terminal de camiones de Tepotzotlán. Como contraprestación por la adquisición de esta cartera pagamos con CBFIs, el equivalente a Ps. \$331,000,000.00. Asimismo, esta propiedad cuenta con una reserva de aproximadamente 5,000 metros cuadrados que podríamos desarrollar en el futuro. Respecto a esta propiedad, tenemos celebrados 16 Contratos de Arrendamiento.

En marzo de 2013, adquirimos la Cartera Pace, la cual cuenta con 43,593 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2013. Esta cartera está conformada por dos propiedades, a saber: (i) una propiedad industrial ubicada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua que cuenta con 20,226 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de septiembre de 2013; y (ii) una propiedad industrial ubicada en Saltillo, Coahuila que cuenta con 3,368 metros cuadrados de área rentable y presentó una ocupación de 100% al 30 de septiembre de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Pace, pagamos EUA \$17,750,000.00. Tenemos celebrados un Contrato de Arrendamiento por cada una de las propiedades que integran la Cartera Pace con una vigencia de diez años a partir de marzo del 2013.

En mayo de 2013, adquirimos la Cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fideicomisarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se está construyendo un edificio de oficinas y locales comerciales. La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente EUA\$164,000,000.00, de los cuales hasta EUA\$100,000,000.00 serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer semestre de 2016.

También en mayo de 2013, adquirimos la Cartera Tanara Aguascalientes, la cual consiste en el 100% de los derechos fideicomisarios derivados de una propiedad en proceso de desarrollo ubicada en la Ciudad de Aguascalientes sobre la cual estamos construyendo un área rentable de uso comercial de aproximadamente 15,700 metros cuadrados más la comercialización de 10,220 metros cuadrados de terreno para uso comercial. Como contraprestación de esta cartera

pagamos Ps. \$330,000,000.00. Como parte del centro comercial, se desarrollará una tienda ancla de autoservicio por un tercero Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar en diciembre de 2014.

En junio de 2013, adquirimos la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno en donde desarrollaremos la propiedad al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de EUA\$40,000,000.00. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y hemos acordado con el tercero aportante del terreno que al término de la construcción, le pagaremos como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente Ps. \$1,400,000,000.00.

Finalmente, en junio de 2013, celebramos un contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual adquirimos la Cartera Posadas ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,813 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas, pagaremos EUA \$14,926,500.00. Conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho Contrato de Arrendamiento. A la fecha del presente Prospecto hemos pagado el 10% de la contraprestación por la adquisición de esta propiedad y en consecuencia tenemos derecho a cobrar el 10% de la renta pactada. El saldo de la contraprestación se pagará cuando se concluya el proceso de escrituración de esta propiedad, que estimamos será en el último trimestre de 2013.

En septiembre de 2013, celebramos contrato de compraventa y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual adquirimos la Cartera UAG, la cual se compone de una porción de las instalaciones ubicadas dentro del campus de dicha institución. Dicha porción es de un área aproximada de 163,000 metros cuadrados en los que se ubican principalmente instalaciones deportivas (canchas de futbol, frontenis, frontón, squash, tenis, entre otras). El contrato de arrendamiento tiene un período mínimo de vigencia de 48 meses y máximo de 120 meses, pagando la arrendataria un importe anual de renta de Ps. \$70.9 millones con ajustes anuales por inflación iguales al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) con un tope del 4%. Como contraprestación de esta cartera pagamos Ps. \$580,000,000.00

Finalmente, en septiembre de 2013, adquirimos la Cartera Parque Empresarial Cancún, que consiste en una propiedad industrial localizada sobre la avenida Luis Donald Colosio en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México. Dicha propiedad cuenta con 18,000 metros cuadrados de área rentable que generaran ingresos por renta fija anuales a Fibra Uno por cerca de Ps. \$13.3 millones. Adicionalmente, la propiedad cuenta con capacidad de aproximadamente 14,300 metros cuadrados de área bruta rentable adicionales para uso industrial y 880 metros

cuadrados rentables de área bruta rentable para uso comercial. Como contraprestación de esta cartera pagamos Ps. \$177,500,000.00.

Activos excluidos

Ciertos miembros del equipo de directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos de nuestro Administrador, incluyendo a André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado y sus filiales, incluyendo a Grupo-E, continuarán siendo dueños, administrarán e invertirán en diversas propiedades que no son contribuidas o adquiridas por nosotros.

DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE DETERMINADAS DISPOSICIONES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación aparece información respecto a nuestros CBFIs, así como un breve resumen de determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

General

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, México D.F. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la oferta pública inicial de CBFIs. Se adjunta como Anexo al presente Prospecto, una copia de nuestro Fideicomiso.

Con fecha 28 de enero de 2011, se celebró un convenio modificatorio al Fideicomiso, en cuyos términos se hizo constar: (i) que la Secretaría de Relaciones Exteriores confirmó que no se requiere permiso de esa dependencia para celebrar el Fideicomiso; (ii) que el Asesor del Fideicomiso es Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.; (iii) que los Bienes Adquiridos con los Recursos Derivados de la emisión correspondiente a la primera Colocación son los que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso; (iv) quienes fueron los intermediarios colocadores de la primera Colocación; y (v) que siempre y cuando los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control tengan por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, tienen derecho a designar, al menos, a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico, incluyendo a su presidente.

CBFIs y CBs

Nuestro Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs y CBs, incluyendo los CBs que se emitirán al amparo del presente Programa de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FUNO11". Nuestros CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. Nuestros CBFIs no conceden a sus Tenedores de CBFIs derechos sobre nuestros Bienes Inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2013, han sido emitidos 2,333,069,672 CBFIs y de ellos 1,800,607,685 se encontraban en circulación. Con fecha 31 de octubre de 2013 y 1° de noviembre de 2013, se pusieron en circulación 8,405,581 CBFIs previamente emitidos, en consecuencia, el número total de CBFIs emitidos y en circulación asciende a 1,809,013,226.

Sujeto a las estipulaciones de nuestro Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, los Tenedores de CBFIs tienen derecho a (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de nuestros activos legalmente disponibles en caso de nuestra liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad

con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores de CBFIs no tienen derecho a usar o disponer de nuestros Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

El Representante Común CBFI

Para todo aquello no expresamente previsto en nuestros CBFIs y en nuestro Fideicomiso, el Representante Común CBFI actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común CBFI no representa a los Tenedores de CBFIs de forma individual). El Representante Común CBFI tiene, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de CBFIs en su conjunto:

- a. Suscribir nuestros CBFIs, habiendo verificado que cumplan con toda la Legislación Aplicable;
- b. Verificar la constitución de nuestro Fideicomiso;
- c. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- d. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
- e. Verificar el debido cumplimiento de nuestras obligaciones y las de nuestro Administrador conforme a nuestro Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- f. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso nuestro en el cumplimiento de nuestras obligaciones de pago;
- g. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores de CBFIs cuando la Legislación Aplicable o los términos de nuestros CBFIs o nuestro Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- h. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores de CBFIs, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con nosotros en relación con nuestro Fideicomiso;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de CBFIs, como grupo;
- j. Actuar como intermediario con nosotros en nombre de los Tenedores de CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con nuestros CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, en nuestro Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;

- l. Solicitar de nosotros, de nuestro Administrador, de la Empresa de Servicios de Representación y del Asesor toda la información y documentación disponible que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común CBFI, en el entendido que nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador proporcionaremos la información y documentación relacionada con nuestro Fideicomiso y con nuestros CBFI's que sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- m. Proporcionar a cualquier tenedor de nuestros CBFI's, a costa de este último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común CBFI por nosotros y por nuestro Administrador, en la medida que toda la información se mantenga confidencial; y
- n. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Legislación Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CBFI en nombre o por cuenta de los Tenedores de CBFI's de conformidad con los términos establecidos en nuestro Fideicomiso y nuestros CBFI's, o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBFI's y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CBFI podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFI's, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común CBFI puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común CBFI en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y a los respectivos CBFI's; al surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por nosotros, el intermediario colocador o de terceros que impidan el pago de los CBFI's, el Representante Común CBFI lo hará del conocimiento de la Asamblea de Tenedores de CBFI's, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común CBFI podrá proceder a otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores de CBFI's, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CBFI no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, lleguemos a proporcionarle, nuestro Administrador, el Auditor Externo, nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como calificaciones, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales de avales, información sobre cartera, acta constitutiva, poderes o cualquier otro documento relacionado

con la emisión que requiera el Representante Común CBFI y que no sea formulado directamente por este último.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Representante Común CBFI a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFI, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores de CBFIs tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución

no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Restricciones sobre la Propiedad de Nuestros CBFIs

De conformidad con nuestro Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a nuestros CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que emitamos en el futuro, cuyos activos subyacentes sean nuestros CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de nuestros CBFIs. Adicionalmente, la limitante a la tenencia antes mencionada aplica a (i) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores de CBFIs, excepto aquellos estipulados en nuestro Fideicomiso, y (iii) CBFIs que detenten una o más personas que actúen conjuntamente como grupo.

Además, nuestro Fideicomiso estipula que cualquier enajenación de nuestros CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas, será nula y que cualquier persona que se considere que haya adquirido nuestros CBFIs en contravención a lo estipulado en nuestro Fideicomiso, no podrá votar sobre dichos CBFIs ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto los económicos.

Asamblea de Tenedores de CBFIs y Derechos de Voto

La Asamblea de Tenedores de CBFIs representa al conjunto de los Tenedores de CBFIs y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores de CBFIs podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de CBFIs conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores de CBFIs se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de CBFIs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores de CBFIs se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común CBFI. Asimismo, dicho Representante Común CBFI deberá convocar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común CBFI que convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán

tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CBFI deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común CBFI no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de CBFIs, deberá emitir la convocatoria.

- (iv) Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores de CBFIs a que se aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores de CBFIs se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores de CBFIs que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes, salvo los casos previstos por nuestro Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores de CBFIs que estén en ella representados.

- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores de CBFIs, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común CBFI; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores de CBFIs que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto de los Tenedores de CBFIs que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada de nuestro Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto de los Tenedores de CBFIs que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de

CBFIs deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores de CBFIs presentes en el Asamblea de Tenedores de CBFIs.

- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores de CBFIs como asamblea extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de asambleas ordinarias.
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores de CBFIs depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de CBFIs que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores de CBFIs sean titulares, con el Representante Común CBFI en el lugar que indique este último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores de CBFIs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores de CBFIs presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores de CBFIs o la actuación del Representante Común CBFI, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores de CBFIs, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común CBFI, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común CBFI una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores de CBFIs emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores de CBFIs sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores de CBFIs. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación a nuestro Administrador.
- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores de CBFIs, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a un voto por cada CBFIs que posean.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores de CBFIs será presidida por el Representante Común CBFI.
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xv) Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de

CBFIs.

- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores de CBFIs deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores de CBFIs con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

Los Tenedores de CBFIs podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores de CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores de CBFIs dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores de CBFIs a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena de nuestro Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de nuestro Fideicomiso.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs están representados en un solo título el cual estará depositado en el Indeval.

Indeval es la institución para el depósito de valores de todos los CBFIs. El Indeval emitirá constancias a nombre de los Tenedores de CBFIs que lo soliciten. Solamente las personas que detenten CBFIs a través de los intermediarios colocadores respectivos serán consideradas como Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en "*Plazo y Terminación*"), y le

otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs;
- a cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) no se consideren suficientemente informados; y
- a los Tenedores de CBFIs de por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación que disputen y suspendan cualquier resolución de los Tenedores de CBFIs, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFI a través de Asamblea de Tenedores de CBFI autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFI por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFI en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% de nuestros CBFI en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFI, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFI de nuestros CBFI en circulación.

Auditor Externo

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Asesor Contable

Nuestro Asesor Contable es De la Paz, Costemalle-DFK, S.C.

Asesor Fiscal

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C

Asamblea de Tenedores CBs

La Asamblea de Tenedores CBs representa al conjunto de los Tenedores CBs. A las Asambleas de Tenedores CBs les será aplicable lo dispuesto en el Título correspondiente, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las Asambleas de los Tenedores de los CBs representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CBs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La Asamblea de Tenedores de los CBs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CB y en el lugar que este señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores CBs que acrediten un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los CBs en circulación, podrán pedir al Representante Común CB que convoque a la asamblea de Tenedores CBs especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CB deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CB no cumple con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CBs solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores CBs se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de Tenedores CBs reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los CBs en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CBs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada CB que acredite.

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

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

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

EL MERCADO DE VALORES

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con nuestro Asesor, esperamos aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate Mexico (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Dahnos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs, de conformidad con las leyes federales del ISR y del IETU de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBs.

El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBs, se fundamenta en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2013, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: se estará a lo establecido en el artículo 179 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los inversionistas de los CBs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito puede no ser aplicable para algunos de los inversionistas y, por ello, se recomienda a cada inversionista consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013 emitido por la CNBV; y como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en las solicitudes presentadas ante la CNBV y la BMV, respectivamente, podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Pigeon, responsable del área de relaciones con inversionistas de la Emisora, con domicilio en Antonio Dovali Jaime No 70 Zedec Santa Fe, México D.F. 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx.

En adición a la información mencionada en el párrafo anterior, el público inversionista podrá consultar información adicional de la Emisora, misma que no es parte integrante de este Prospecto, en su página de Internet www.fibrauno.mx.

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 Financiero y Agente Estructurador
Consultoría XFN, S.C.

Pablo Peña Vázquez
Mariana González Córdova
Miguel Rizo Patrón Cepeda
Erik Carlberg Smith

Intermediarios Colocadores

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

Francisco de Asís Vicente Romano Smith

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

Gonzalo Manuel Mañón Suárez
Ángel Espinosa García

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

Manuel Gutiérrez Salorio

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

Octavio José Calvo Barbeau
Luis Adolfo Rodríguez Malagón

Asesor Legal Externo
DLA Piper México, S.C.

Guillermo Uribe Lara
Adrián Gay Lasa
Jorge González Carlini

Asesor Legal Fiscal
González Luna, Moreno y Armida, S.C.

Ramiro González Luna
María Fernanda Estrada Díaz

Asesor Legal del Fideicomitente
SARUR Servicios Integrales, S.C.

Raúl Sánchez Rucobo

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores
Bufete Robles Miaja, S.C.

Rafael Robles Miaja
Edgar Romo Reynoso
Jorge Luis Garduño Páramo

Representante Común CB
The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca
Múltiple

Mónica Jiménez Labora Sarabia

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

Miguel Ángel del Barrio Burgos

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 EL PROGRAMA, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN DE CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Adquisición de Carteras

A continuación se presenta información respecto a las carteras que hemos adquirido a partir del 1° de julio de 2013:

Cartera Apolo

Con fecha 28 de agosto de 2013 celebramos un contrato maestro de compraventa en cuyos términos y sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas adquirimos la Cartera Apolo. Con fecha 14 de noviembre de 2013 la Comisión Federal de Competencia nos autorizó incondicionalmente la adquisición de la Cartera Apolo y estimamos formalizar su adquisición a finales de noviembre, principios de diciembre de 2013.

La Cartera Apolo se compone de hasta 49 propiedades de uso comercial, de las cuales, 41 se encuentran actualmente en operación, 6 en desarrollo, (de las cuales 4 están en procesos de entrega y 2 en desarrollo) y 2 terrenos para desarrollos futuros. El total de área rentable, considerando los de las 6 propiedades que se encuentran en desarrollo y una vez que éstas estén concluidas, será de aproximadamente 911,631 metros cuadrados. Las propiedades de esta cartera se encuentran ubicadas en 17 Estados de la República Mexicana. La ocupación actual de las propiedades en operación es del 94%. El valor de compra de esta cartera es de Ps. \$22,000,000,000.00, el cual incluye la asunción de deuda de aproximadamente Ps. \$6,000,000,000.00.

Esta adquisición implica además, la compra, asesoría, capacitación e implementación de una plataforma administrativa que incluye, entre otras, manuales de políticas y procedimientos de operación y administración, sistematización de la operación, reportes, sistemas, equipos y personal capacitado en los mismos. Con esta adquisición, nuestro Fideicomiso fortalecerá su actual operación y administración, con el fin de continuar con el dinámico crecimiento que ha mostrado desde su inicio y hasta la fecha.

Cartera Delaware

En junio de 2013, adquirimos la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y espacio comercial, ubicada sobre Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual tenemos la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno en donde desarrollaremos la propiedad al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de EUA\$40,000,000.00. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y hemos acordado con el tercero aportante del terreno que al término de la construcción, le pagaremos como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente Ps. \$1,400,000,000.00.

Cartera Vermont

Con fecha 4 de noviembre de 2013 concluimos la formalización de la adquisición de la Cartera Vermont que se compone de 34 propiedades de uso industrial ubicadas en 8 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de área rentable es de 520,832 metros cuadrados. La ocupación actual de las propiedades en operación es del 95%. El valor de compra de esta operación es de EUA \$371,200,000.00, el cual incluye la asunción de deuda por aproximadamente EUA \$181,500,000.00, la toma de EUA \$10,000,000.00 adicionales de crédito y el remanente mediante pago en efectivo, es decir EUA \$180,000,000.00 antes de IVA.

Dado que nuestra actual infraestructura tiene limitaciones de cobertura de la parte norte del territorio mexicano, el vendedor administrará éstas propiedades por un período mínimo de 2 años, servicios por los que pagaremos una comisión del 3% sobre el importe de las rentas efectivamente cobradas.

Cartera Parque Empresarial Cancún

Con fecha 9 de septiembre de 2013 concluimos la adquisición de la Cartera Parque Empresarial Cancún que se compone de una propiedad de uso industrial ubicada en Cancún, Quintana Roo. El total de área rentable actual es de 18,000 metros cuadrados pero existe espacio para desarrollar otros 14,300 metros cuadrados más para uso industrial y 880 para uso comercial. Esta propiedad está ocupada al 100% por un sólo inquilino. El valor de compra de esta operación fue de Ps. \$177,500,000.00, pago que se hizo en efectivo.

Cartera Maine

Con fecha 30 de septiembre de 2013 y sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, acordamos la adquisición de la Cartera Maine que se compone de 6 propiedades, 5 de uso industrial y una propiedad de uso comercial, ubicadas en 5 diferentes Estados de la República Mexicana. El total de área rentable actual de las propiedades industriales y comerciales es de 146,188 metros cuadrados. El valor de compra de esta operación para las propiedades de uso industrial es de EUA\$86,500,000.00 y para la propiedad de uso comercial de Ps. \$439,500,000.00, pago que se hará en su totalidad en efectivo.

Cartera 8 Edificios

Con fecha 30 de septiembre de 2013 y una vez obtenida la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica, celebramos contrato maestro de compra de la Cartera 8 Edificios que se compone de 8 inmuebles destinados para uso de oficinas totalizando aproximadamente 79,433 metros cuadrados de área rentable. Esta cartera está compuesta por 4 edificios tipo A y 4 edificios tipo B. Son 7 edificios los que se ubican en el Distrito Federal y 1 en Jalisco. En la Ciudad de México hay 5 inmuebles que se ubican en el corredor Insurgentes en el Distrito Federal, uno en la zona centro y uno más en la zona de San Angel. La ocupación es del 94%. El precio de adquisición de esta cartera es de Ps. \$2,303,000,000.00 que se pagará en efectivo. Estimamos concluir la escrituración de la Cartera 8 Edificios antes de la terminación del año de 2013.

Cartera Hilton

Con fecha 21 de septiembre de 2013 acordamos la adquisición de la Cartera Hilton que está compuesta por un inmueble hotelero ubicado en la ciudad de México y cuenta con 457 habitaciones hoteleras distribuidas en 25 pisos además de amplios espacios para reuniones y eventos que pueden recibir hasta 5,000 personas, además de contar con 577 lugares de estacionamiento. El inmueble está estratégicamente ubicado sobre la avenida Juárez frente a la Alameda Central y muy cercano al Palacio de Bellas Artes. El valor de compra de esta propiedad es de aproximadamente Ps. \$1,261,000,000.00 que se pagará reconociendo un adeudo por la cantidad de EUA \$31,000,000.00 dólares y un pago en CBFIs, por el valor remanente. La Comisión Federal de Competencia Económica ya nos ha autorizado incondicionalmente a llevar a cabo esta adquisición y estimamos por concluir su formalización antes de la terminación del año 2013.

Cartera Colorado

Con fecha 28 de septiembre de 2013 acordamos la adquisición de la Cartera Colorado que está compuesta por un inmueble que se ubica al sur de la Ciudad de México sobre la avenida Universidad, una de las avenidas más demandadas desde el punto de vista comercial y de oficinas. Esta propiedad es un espacio de oficina tipo B con una superficie rentable de 101,348 metros cuadrados divididos en 7 plantas en un terreno de 61,000 metros cuadrados. Adicionalmente cuenta con 2,018 espacios de estacionamiento, 6 módulos de baños por piso, 5 chillers, 6 plantas de luz de 1250 KVA's, vasto sistema contra incendios, 10 elevadores de pasajeros, 4 monta cargas y 16 escaleras eléctricas. Con base al uso de suelo actual la propiedad tiene un potencial de aproximadamente 80,000 metros cuadrados rentables adicionales. El valor de compra de esta propiedad es la cantidad de EUA \$125,000,000.00.

Estamos tramitando la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica para formalizar la adquisición de la Cartera Colorado y estimamos concluir su escrituración en el mes de enero de 2014.

Cartera California

Con fecha 9 de septiembre de 2014 acordamos la adquisición de la Cartera California que está compuesta de 29 propiedades industriales ubicadas en los Estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila, San Luis Potosí y Chihuahua con una superficie rentable de 345,591 metros rentables con una ocupación del 91%. Adicional a estas 29 propiedades, adquirimos cuatro reservas territoriales en Nuevo León y San Luis Potosí con una superficie de aproximadamente 275,600 metros cuadrados. Las propiedades fueron edificadas por uno de los desarrolladores más respetables en México que es Grupo Garza Ponce en asociación con Clarion Partners. El valor de compra de esta cartera es de EUA \$274,800,000.00 que se pagará reconociendo un adeudo por la cantidad de EUA \$60,018,136.00; y el saldo restante mediante la dación en pago de CBFIs.

Estamos tramitando la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica para formalizar la adquisición de la Cartera California y estimamos concluir su escrituración en el mes de enero de 2014.

Cartera UAG

Con fecha 3 de septiembre de 2013 concluimos la adquisición y escrituración de la Cartera UAG que se compone de una porción de las instalaciones ubicadas dentro del campus de dicha institución. Dicha porción es de un área aproximada de 163,000 metros cuadrados en los que se ubican principalmente instalaciones deportivas (canchas de futbol, frontenis, frontón, squash, tenis, entre otras). Se trata de una operación de compraventa y posterior arrendamiento (Sale and Lease Back) por un período mínimo de arrendamiento de 48 meses y máximo de 120 meses, pagando la arrendataria un importe anual de renta de Ps. \$70,884,000.00 con ajustes anuales por inflación iguales al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) con un tope del 4%. El importe de la compra fue de Ps. \$580,000,000.00, pago que se realizó en efectivo.

A partir del mes 49, la vendedora tendrá derecho de readquirir la propiedad, debiendo pagar por ésta un importe de Ps. \$638,000,000.00 si dicho derecho lo ejerce entre el mes 49 y el 60, si lo ejerce a partir del mes 61, el precio de recompra será de Ps. \$696,000,000.00.

Financiamientos

Con fecha 18 de octubre de 2013, el Fideicomiso F/1401, en su carácter de acreditado, celebró un contrato de apertura de crédito con Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, como acreedores, en virtud del cual cada uno de los acreedores, de manera individual pero no solidaria ni conjunta, acordó en poner a disposición del acreditado, hasta por el monto que cada uno de ellos acordó, un crédito simple hasta por la cantidad principal acumulada, de hasta Ps. \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos), el cuál fue dispuesto en su totalidad (el "Crédito Puente") a un plazo de hasta 1 año. La tasa de interés del Crédito Puente es de TIIE 28 días más un margen aplicable conforme a lo siguiente: (i) 1-3 meses de vigencia: 60 puntos base, (ii) 4-6 mes de vigencia: 87.5 puntos base, (iii) 7-9 meses de vigencia: 200 puntos base y (iv) 10-12 meses de vigencia: 300 puntos base.

El Crédito Puente deberá amortizarse en su totalidad de manera obligatoria si se realiza una emisión de CBFIs y si se realiza una emisión de CBs, por lo que una vez que se realicen las primeras Emisiones al amparo del Programa, los recursos de las mismas se destinarán entre otros usos, al prepago del Crédito Puente.

INFORMACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

La siguiente sección presenta la información financiera que fue obtenida de los estados financieros consolidados intermedios (condensados) no auditados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012, presentados por el Emisor el 24 de octubre de 2013 a través de la BMV (los “Estados Financieros”). Estas tablas deberán ser revisadas en conjunto con nuestros Estados Financieros y las notas respectivas.

Balance General

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

	Nueve meses terminados el	
Cifras en miles de pesos	30/09/2013	30/09/2012
<i>Activo</i>		
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	15,823,523	2,047,712
Rentas por cobrar y otras	342,443	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	226,173	11,278
Impuestos por recuperar (principalmente IVA)	1,194,788	1,548,019
Pagos anticipados	21,485	19,053
Activo Circulante	17,608,412	3,784,833
Propiedades de inversión	46,239,642	29,853,455
Anticipo para la adquisición de propiedades de inversión	2,138,300	158,194
Inversiones en derechos fiduciarios	1,340,790	0
Otros activos, Neto	0	416
Activo No Circulante	49,718,732	30,012,065
Total Activo	<u>Ps. \$67,327,144</u>	<u>Ps. \$33,796,898</u>
<i>Pasivo</i>		
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2,645,522	468,124
Porción circulante de la deuda a largo plazo	869,422	669,596
Cuentas por pagar y gastos acumulados	223,683	70,855
Rentas cobradas por anticipado	22,981	22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16,299	49,918
Pasivo Circulante	3,777,907	1,281,474
Deuda a largo plazo	11,419,567	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios	196,973	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	45,959	68,941
Pasivo no Circulante	11,662,499	8,490,712
Total Pasivo	15,440,406	9,772,186

Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes	49,990,147	23,013,953
Resultados acumulados	1,896,591	1,010,759
Total Patrimonio	51,886,738	24,024,712
Total Pasivo + Patrimonio	<u>Ps. \$67,327,144</u>	<u>Ps. \$33,796,898</u>

Estado de Resultados

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

Cifras en miles de pesos	Nueve meses terminados el	
	30/09/2013	30/09/2012
	Ps. \$2,521,287	Ps. \$1,020,026
Ingresos de propiedades de inversión		
Ingresos por mantenimiento	<u>199,182</u>	<u>104,191</u>
Total de Ingresos	<u>2,720,469</u>	<u>1,124,217</u>
Honorarios de administración	235,595	82,481
Gastos de operación	199,596	75,055
Gastos de mantenimiento	200,003	99,860
Seguros	19,777	13,374
Gastos por interés	-441,593	-71,909
Ingresos por interés	531,731	110,124
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta	<u>-8,656</u>	<u>143,586</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>Ps. \$2,146,980</u>	<u>Ps. \$1,035,248</u>

Estados Consolidados de Variaciones en el patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013 y 2012

Cifras en miles de pesos

	Patrimonio	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	Ps. 10,500,355	Ps. 292,866	Ps. 10,793,221
Distribuciones a tenedores	-178,646	-386,026	-564,672
Contribuciones de patrimonio	12,712,751	0	12,712,751
Ajuste valor razonable	0	199,699	199,699
Utilidad integral consolidada	<u>0</u>	<u>1,035,248</u>	<u>1,035,248</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2012	<u>Ps. 23,034,460</u>	<u>Ps. 1,141,787</u>	<u>Ps. 24,176,247</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	Ps. 23,013,954	Ps. 1,010,758	Ps. 24,024,712

Contribuciones de patrimonio	27,390,203		27,390,203
Distribuciones a tenedores	-414,010	-1,261,147	-1,675,157
Utilidad integral consolidada	0	2,146,980	2,146,980
Saldos al 30 de septiembre de 2013	Ps. 49,990,147	Ps. 1,896,591	Ps. 51,886,738

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

	Nueve meses terminados el	
Cifras en miles de pesos	30/09/2013	30/09/2012
Actividades de Operación		
Utilidad Neta Consolidada	Ps. \$2,146,980	Ps. \$1,035,248
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	0	-199,599
Ganancia no realizada en moneda extranjera	13,484	0
Amortizaciones del periodo	0	19,607
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	-531,731	-110,124
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	Ps. \$441,593	Ps. \$68,395
Total	2,070,326	813,527
 (Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	-183,672	-26,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-214,895	0
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	353,231	-1,204,151
Pagos anticipados	-2,432	-15,898
Cuentas por pagar y gastos acumulados	152,828	0
Rentas cobradas por anticipado	-22,982	0
Depósitos de los arrendatarios	30,549	126,090
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-33,619	0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	Ps. \$2,149,334	-Ps. \$306,749
 Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	-3,469,459	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-2,138,300	-43,163
Adquisición de propiedades de inversión	-9,370,736	-18,169,139
Inversión en derechos fiduciarios	-1,182,596	0
Intereses recibidos	531,731	110,125
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-Ps. \$15,629,360	-Ps. \$18,102,178
 Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a largo plazo	-845,430	0
Obtención de deuda a largo plazo	650,000	8,362,695
Otros activos, neto	416	0

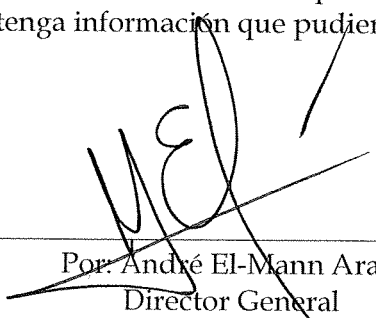
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2,177,398	-8,560
Distribuciones a los fideicomitentes	-1,675,157	-564,672
Intereses pagados	-441,593	-68,395
Aportaciones de los fideicomitentes	27,390,204	12,912,349
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>Ps. \$27,255,837</u>	<u>Ps. \$20,633,417</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	13,775,811	2,224,490
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo:	<u>2,047,712</u>	257,071
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo:	<u>Ps. \$15,823,523</u>	<u>Ps. \$2,481,561</u>

PERSONAS RESPONSABLES

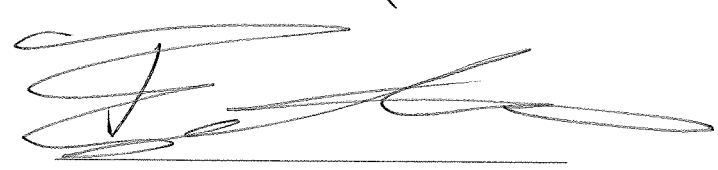
De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

El Fideicomitente

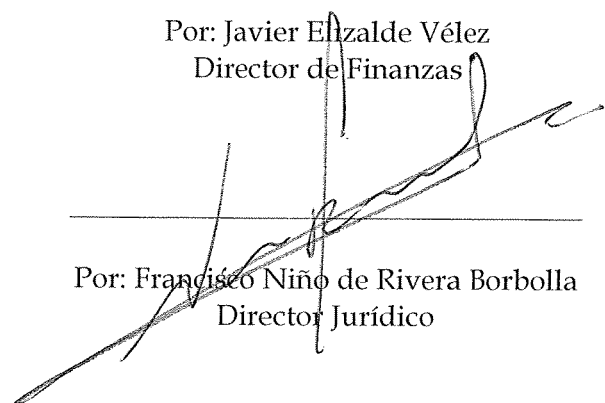
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores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



Por: André El-Mann Arazi
Director General



Por: Javier Enzalde Vélez
Director de Finanzas



Por: Francisco Niño de Rivera Borbolla
Director Jurídico

Intermediario Colocador

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

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

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



Por: Francisco de Asís Vicente Romano Smith
Representante Legal

Intermediario Colocador

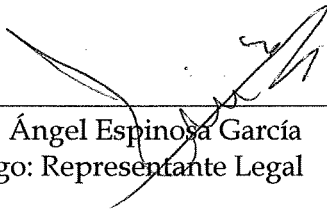
El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender,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

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

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



Por: Gonzalo Manuel Mañón Suárez
Cargo: Representante Legal



Por: Ángel Espinosa García
Cargo: Representante Legal

Intermediario Colocador

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

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

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



Por: Manuel Gutierrez Salorio
Representante Legal

Intermediario Colocador

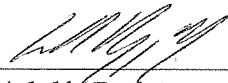
El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Uno, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender,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

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

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



Por: Octavio José Calvo Barbeau
Representante Legal

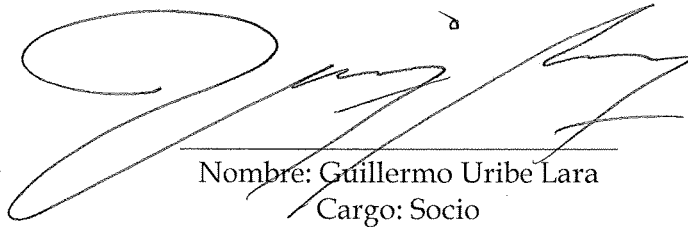


Por: Luis Adolfo Rodríguez Malagón
Representante Legal

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de CBs 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.

DLA Piper México, S.C.



Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Auditor Externo

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, y por el período comprendido del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("la Emisora") fueron dictaminados con fecha 18 de febrero de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados) al 30 de junio de 2013, y por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012, fueron revisados con fecha 10 de octubre de 2013, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión.

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 revisión realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados o revisados, 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 o revisados.

México, D.F., a 16 de diciembre de 2013

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

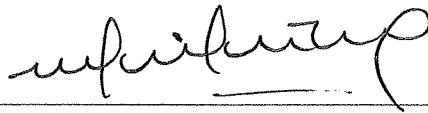
Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos
Cargo: Socio

Nombre: Carlos Mariano Rantoja Flores
Representante Legal

El Representante Común CB

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

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

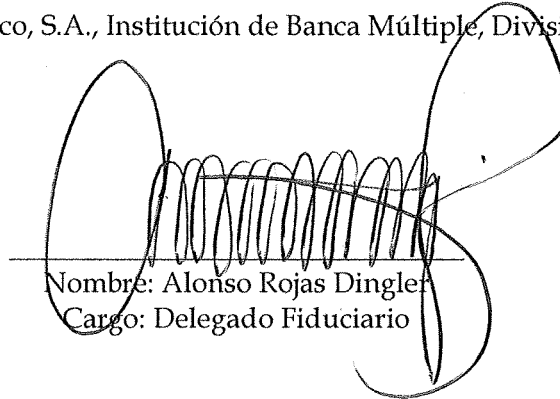
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mónica Jiménez Labora Sarabia', written over a horizontal line.

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

Fiduciario

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

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



Nombre: Alonso Rojas Dingle
Cargo: Delegado Fiduciario

ANEXOS

A. Estados Financieros.

- a. Estados Financieros Consolidados Condensados Pro Forma (no auditados) al 30 de junio de 2013 y sus notas relacionadas.
- b. Estados Financieros Consolidados Condensados (no auditados al 30 de septiembre de 2013 y sus notas respectivas.
- c. La información financiera para los ejercicios fiscales terminados en 2011 y 2012 se incorpora por referencia a la sección 3.a del Reporte Anual por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 y 2012, respectivamente, los cuales pueden ser consultados en las páginas de Internet de la BMV *www.bmv.com.mx* y del Emisor *www.fibra-uno.mx*.

B. Opinión Legal.

C. Contrato de Fideicomiso.

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

ANEXO “A”

Estado pro forma consolidado condensado de posición financiera
Al 30 de junio de 2013
(En miles de pesos)

Activos	Al 30 de junio de 2013		
	Fibra UNO Histórico	Ajustes Pro forma MRP	Fibra UNO pro forma
	Nota A	Nota B	
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	18,608,134		18,608,134
Rentas por cobrar y otras	217,212		217,212
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	7,884		7,884
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	1,779,784	1,953,177	3,732,961
Pagos anticipados	38,309		38,309
Total del activo circulante	20,651,323	1,953,177	22,604,500
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	45,507,769	22,000,000	67,507,769
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	159,285		159,285
Otros activos, Neto	481	2,143,620	2,144,101
Inversión en Derechos Fiduciarios	1,328,397		1,328,397
Total del activo no circulante	46,995,932	24,143,620	71,139,552
Total	67,647,255	26,096,797	93,744,052
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	779,002		779,002
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2,746,183	19,254,955	22,001,138
Cuentas por pagar y gastos acumulados	134,199	799,770	933,969
Rentas cobradas por anticipado	22,981		22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	107,371		107,371
Total del pasivo circulante	3,789,736	20,054,725	23,844,461
Deuda a largo plazo	11,869,708	5,951,000	17,820,708
Depósitos de los arrendatarios	193,725	91,072	284,797
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	45,959		45,959
Total del pasivo	15,899,128	26,096,797	41,995,925
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	50,202,807		50,202,807
Resultados acumulados	1,545,320		1,545,320
Total del patrimonio	51,748,127	-	51,748,127
Total del pasivo y patrimonio de lo fideicomitentes	67,647,255	26,096,797	93,744,052

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

Estado pro forma consolidado condensado de utilidad integral
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012
(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012						Fibra UNO pro forma
	Fibra UNO Histórico	Ajustes Pro forma Portafolio Rojo	Ajustes Pro forma Portafolio Morado	Ajustes Pro forma Portafolio G30	Ajustes Pro forma Inversión Torre Mayor	Ajustes Pro forma Portafolio MRP	
	Nota D	Nota E	Nota E	Nota E	Nota E	Nota C	
Ingresos de propiedades de inversión	1,372,696	91,920	516,423	776,079	-	1,086,659	3,843,775.87
Ingresos por mantenimiento	180,523		29,552	6,668	-	151,549	368,292.00
	1,553,219	91,920	545,975	782,747	-	1,238,208	4,212,068
Honorarios de administración	(178,730)		(37,027)	(23,808)	-	(270,406)	(509,971.00)
Gastos de operación	(105,859)			-	-		(105,859.00)
Gastos de mantenimiento	(181,641)		(28,152)	(21,312)	-	(226,240)	(457,345.20)
Seguros	(20,584)	(752)	(6,033)	(7,365)	-	(5,091)	(39,825.96)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	148,995			-	-	-	148,995.00
Gastos por interés	(185,678)		(175,000)	(325,205)	-	-	(685,883.49)
Ingresos por interés	131,920			-	-	-	131,920.00
Ganancia cambiaria – Neta	71,554		501,337	65,204	-	-	638,095.25
Otros ingresos – Netos	41,062			-	-	-	41,062.00
Participación de resultados en asociadas					88,725	-	88,724.99
Utilidad neta e integral consolidada	1,274,258	91,167	801,099	470,260	88,725	736,471	3,461,980

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

Estado pro forma consolidado condensado de utilidad integral

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013

(En miles de pesos)

	Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013		
	Fibra UNO Histórico	Ajustes Pro forma MRP	Fibra UNO pro forma
	Nota D	Nota C	
Ingresos de propiedades de inversión	1,528,033	620,064	2,148,097
Ingresos por mantenimiento	131,291	-	131,291
	<u>1,659,324</u>	<u>620,064</u>	<u>2,279,388</u>
Honorarios de administración	(136,965)	(110,000)	(246,965)
Gastos de operación	(108,811)	(27,868)	(136,679)
Gastos de mantenimiento	(137,644)	(104,667)	(242,311)
Seguros	(15,464)	(12,728)	(28,192)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos			
Gastos por interés	(326,558)	-	(326,558)
Ingresos por interés	317,727	-	317,727
Ganancia cambiaria – Neta	18,503	-	18,503
Otros ingresos – Netos			
Participación de resultados en asociadas			
	<u>1,270,112</u>	<u>364,801</u>	<u>1,634,913</u>
Utilidad neta e integral consolidada			

Notas de los estados financieros consolidados condensados proforma (no auditados):

1. Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., ("Fibra UNO") se constituyó como un fideicomiso inmobiliario en la ciudad de México el 12 de enero de 2011, principalmente para adquirir y ser el propietario de diversos inmuebles con el objetivo de arrendar y desarrollar inmuebles de uso comercial, industrial y mixto, así como oficinas y terrenos en México. Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (SAT) ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

2. Bases de preparación

Los estados proforma condensados consolidados no auditados que se acompañan presentan la información financiera del Fideicomiso como si las transacciones con respecto a las adquisiciones de la Cartera MRP, G30, Rojo y Morado y Torre Mayor, hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2012 para efectos de los estados pro forma consolidados condensados de utilidad integral, y el 30 de junio de 2013 para la adquisición de la Cartera MRP dentro del estado pro forma consolidado condensado de posición financiera.

Los ajustes proforma incluidos en los estados proforma condensados consolidados no auditados, según se describe a continuación, representan ajustes a los saldos históricos de Fibra UNO. La información no pretende representar los resultados de operación o la situación financiera de Fibra UNO como si las transacciones con respecto a la Cartera inicial, las adquisiciones de las Carteras MRP, G30, Rojo y Morado, y la adquisición de Torre Mayor hubieran ocurrido en las fechas especificadas; ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra UNO para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la adquisición de la Cartera MRP. La información financiera proforma no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de inmuebles adicionales distintos a las adquisiciones de las Carteras MRP, Rojo y Morado, la adquisición de Torre Mayor, y la

adquisición de la Cartera G30, ni con ningún otro evento relacionado con las operaciones de Fibra UNO posteriores al 30 de junio de 2013.

La información financiera condensada proforma no auditada asume que Fibra UNO está constituido como un "FIBRA" y que no está sujeto a tributación a nivel de entidad en México y, por lo tanto, de conformidad con la Legislación Fiscal Mexicana está obligado a distribuir por lo menos 95% de su resultado fiscal anual a fin de cumplir los requisitos para que se le aplique este régimen fiscal. Por consiguiente, no se ha previsto el impuesto sobre la renta para el periodo que se presenta.

3. Ajustes a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

(A) Para reflejar el balance general consolidado condensado (No auditado) al 30 de junio de 2013 de Fibra UNO.

(B) Para reflejar el reconocimiento de la adquisición de MRP.

El valor de mercado de la Cartera MRP será por Ps. \$22,000,000,000, y una plataforma administrativa que será por Ps. \$2,143,620,000 el cual se determinó antes de la fecha de la emisión con base en el acuerdo entre los Propietarios y Fibra UNO, y se reconocerán a cargo de Fibra UNO créditos en moneda nacional hasta por la cantidad de Ps. \$5,951,000,000 con tasas de interés que van del 5.55% al 6.65% .

(C) Para reflejar los resultados proforma de los inmuebles en proceso de adquisición.

El ajuste refleja los ingresos y ciertos gastos operativos históricos de los inmuebles que forman parte de la Cartera MRP por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período de seis meses concluido el 30 de junio de 2013. Solo fueron incluidos aquellos gastos comparables con las futuras operaciones de la Cartera una vez que fueron o sean adquiridos por el Fideicomiso.

No se incluyen ajustes al valor razonable asociados con los portafolios en proceso de adquisición, en virtud de que no existen elementos para determinarlos ya que la metodología de contabilización de los propietarios originales no contemplaba su cuantificación y la administración lo considera no significativo.

Fibra UNO es administrado por F1 Management, S.A., asesorado por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., y recibe otros servicios de F2 Services, S. C. Los honorarios pagados a dichas entidades, también le serán aplicables a la adquisición de la Cartera MRP.

(D) Para reflejar los resultados de Fibra UNO por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Las cifras que aquí se muestran, corresponden a los resultados de operación históricos de Fibra UNO por el período comprendido del 1o de enero al 30 de junio de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, e incorporan los ingresos y gastos de los diferentes inmuebles que actualmente son propiedad del fideicomiso, desde la fecha en que fueron aportados al o adquiridos por el fideicomiso y hasta el 30 de junio de 2013.

(E) Para reflejar los resultados proforma de los inmuebles en proceso de adquisición o adquiridos durante 2012.

El ajuste refleja los ingresos y ciertos gastos operativos históricos de los 30 inmuebles que forman parte de la Cartera G30 por el período de doce meses terminado el 30 de diciembre de 2012. En el caso de los portafolios de Morado y Rojo, se reflejan los ingresos y ciertos gastos operativos históricos por los períodos que van del 1º de enero de 2012 y hasta la fecha de su adquisición en 2012. Solo fueron incluidos aquellos gastos comparables con las futuras operaciones de la Cartera una vez que fueron o sean adquiridos por el Fideicomiso. Asimismo, se está reflejando el rendimiento garantizado por la inversión realizada en Torre Mayor.

No se incluyen ajustes al valor razonable asociados con los portafolios adquiridos en 2012, en virtud de que no existen elementos para determinarlos ya que la metodología de contabilización de los propietarios originales no contemplaba su cuantificación y la administración lo considera no significativo.

4. Revelaciones adicionales concernientes a los impuestos

Deberán cubrirse el impuesto al valor agregado y los honorarios y gastos de escrituración de los inmuebles por un importe de Ps. \$1,604.3 millones y Ps. \$190.3 millones, respectivamente, de conformidad con la Legislación Fiscal Mexicana, así como por concepto de otras comisiones locales de registro. Como se mencionó en la nota (A), el impuesto sobre adquisición de inmuebles se capitalizó dentro del valor del Portafolio G30. Los impuestos al valor agregado pagaderos que ascienden a Ps. \$1,604.3 millones son reembolsables por parte de las autoridades fiscales mexicanas y representan impuestos por cobrar por parte de Fibra UNO. Únicamente el impuesto sobre adquisición de inmuebles se ha incluido como ajuste proforma dentro de los estados financieros condensados proforma no auditados.

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados (No auditados)
al 30 de junio de 2013, y por los períodos
de seis y tres meses terminados el 30 de
junio de 2013 y 2012, e Informe de revisión
de los contadores independientes del 10 de
octubre de 2013

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

Informe de revisión de los contadores independientes y
estados financieros intermedios consolidados
condensados al 30 de junio de 2013, y por los periodos
de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013 y
2012

Contenido	Página
Informe de revisión de los contadores independientes	1
Estados intermedios consolidados condensados de posición financiera (No auditados)	3
Estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral (No auditados)	4
Estados intermedios consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes (No auditados)	5
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo (No auditados)	6
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados)	8



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 489
Piso 6
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: + 52 (55) 5080 6000
Fax: + 52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

Informe de revisión de los contadores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Hemos revisado los estados intermedios consolidados condensados de posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (“Fibra UNO”) al 30 de junio de 2013, y los estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013 y de los seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2012, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (“los estados financieros intermedios consolidados condensados”). La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados en conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dichos estados financieros intermedios consolidados condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por los Auditores Independientes de la Entidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es substancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que se hayan identificado todos los asuntos significativos que pudieran ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia consolidada condensada que se acompaña no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 30 de junio de 2013, así como su desempeño financiero por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2013 y 2012, los cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y 2012, de conformidad con la NIC 34, Información Financiera Intermedia.

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

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

10 de octubre de 2013

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

Estados intermedios consolidados condensados de posición financiera (No auditados)

Al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012

(En miles de pesos)

Activos	Notas	30/06/13	31/12/12
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 18,608,134	\$ 2,047,712
Rentas por cobrar y otras		217,212	158,771
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada		7,884	11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,779,784	1,548,019
Pagos anticipados		<u>38,309</u>	<u>19,053</u>
Total del activo circulante		20,651,323	3,784,833
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	4.	45,507,769	29,853,455
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.		159,285	158,194
Otros activos, Neto		481	416
Inversión en derechos fiduciarios		<u>1,328,397</u>	<u>-</u>
Total del activo no circulante		<u>46,995,932</u>	<u>30,012,065</u>
Total		<u>\$ 67,647,255</u>	<u>\$ 33,796,898</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	6.	\$ 779,002	\$ 669,596
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		2,746,183	468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados		134,199	70,855
Rentas cobradas por anticipado		22,981	22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas		<u>107,371</u>	<u>49,918</u>
Total del pasivo circulante		<u>3,789,736</u>	<u>1,281,474</u>
Deuda a largo plazo	6.	11,869,708	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios		193,725	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>45,959</u>	<u>68,941</u>
Total del pasivo		<u>15,899,128</u>	<u>9,772,186</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	5.	50,202,807	23,013,953
Resultados acumulados		<u>1,545,320</u>	<u>1,010,759</u>
Total del patrimonio		<u>51,748,127</u>	<u>24,024,712</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 67,647,255</u>	<u>\$ 33,796,898</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral (No auditados)

**Por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2013 y 2012
(En miles de pesos)**

	Seis meses terminados el 30/06/13	Seis meses terminados el 30/06/12	Tres meses terminados el	
			30/06/13	30/06/12
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,528,033	\$ 542,436	\$ 889,573	\$ 364,863
Ingresos por mantenimiento	<u>131,291</u>	<u>57,926</u>	<u>59,529</u>	<u>37,072</u>
	<u>1,659,324</u>	<u>600,362</u>	<u>949,102</u>	<u>401,935</u>
Honorarios de administración	(136,965)	(38,616)	(99,038)	(23,845)
Gastos de operación	(108,811)	(46,916)	(62,094)	(35,267)
Gastos de mantenimiento	(137,644)	(52,375)	(59,031)	(31,002)
Seguros	(15,464)	(4,595)	(7,623)	(2,267)
Gastos por interés	(326,558)	(71,740)	(242,529)	(56,517)
Ingresos por interés	317,727	56,704	194,729	51,183
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta	<u>18,503</u>	<u>4,337</u>	<u>(248,195)</u>	<u>619</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 1,270,112</u>	<u>\$ 447,161</u>	<u>\$ 425,321</u>	<u>\$ 304,839</u>
Utilidad neta por CBFIs (pesos)	<u>\$ 0.9070</u>	<u>\$ 0.6963</u>	<u>\$ 0.2757</u>	<u>\$ 0.3757</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Estados intermedios consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes (No auditados)

**Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y 2012
(En miles de pesos)**

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 10,500,355	\$ 292,866	\$ 10,793,221
Contribuciones de patrimonio	9,715,153	-	9,715,153
Distribuciones a tenedores	(139,206)	(172,781)	(311,987)
Utilidad integral consolidada del periodo	<u>-</u>	<u>447,161</u>	<u>447,161</u>
Saldos al 30 de junio de 2012	<u>\$ 20,076,302</u>	<u>\$ 567,246</u>	<u>\$ 20,643,548</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 23,013,953	\$ 1,010,759	\$ 24,024,712
Contribuciones de patrimonio	27,390,204	-	27,390,204
Distribuciones a tenedores	(201,350)	(735,551)	(936,901)
Utilidad integral consolidada del periodo	<u>-</u>	<u>1,270,112</u>	<u>1,270,112</u>
Saldos al 30 de junio de 2013	<u>\$ 50,202,807</u>	<u>\$ 1,545,320</u>	<u>\$ 51,748,127</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo (No auditados)

Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	Seis meses terminados el 2013	Seis meses terminados el 2012
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,270,112	\$ 447,162
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	3,101
Ganancia no realizada en moneda extranjera	13,484	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(317,727)	(61,040)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>326,558</u>	<u>71,740</u>
Total	<u>1,292,427</u>	<u>460,963</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(58,441)	-
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	3,394	5,131
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(231,765)	(384,294)
Pagos anticipados	(19,256)	(2,050)
Aumento (disminución)		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	63,344	-
Rentas cobradas por anticipado	(22,982)	-
Depósitos de los arrendatarios	27,301	8,003
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>57,453</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>1,111,475</u>	<u>87,753</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,737,586)	(1,962,700)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(226,728)	-
Anticipos a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	(159,285)	(3,250,000)
Inversión en derechos fiduciarios	(1,170,203)	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2,278,059	(95,182)
Gastos por comisión de préstamos bancarios	-	(8,739)
Intereses recibidos	<u>317,727</u>	<u>61,040</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,698,016)</u>	<u>(5,255,581)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a largo plazo	(157,884)	(5,067)
Fondo de reserva para pago de crédito a largo plazo	-	(39,376)
Otros activos, Neto	(65)	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(936,901)	(172,781)
Intereses pagados	(326,558)	(71,740)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>18,568,371</u>	<u>9,376,348</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>17,146,963</u>	<u>9,087,384</u>

	Seis meses terminados el 2013	Seis meses terminados el 2012
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	16,560,422	3,919,556
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,047,712</u>	<u>257,071</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 18,608,134</u>	<u>\$ 4,176,627</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados intermedios consolidados condensados.

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados)

**Por el período de seis que terminó el 30 de junio de 2013 y por el año que terminó el
31 de diciembre de 2012
(En miles de pesos)**

1. Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (“Fibra UNO”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra Uno Administración, S. A. de C. V. (“Fibra Uno Administración”) – para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”) (compañía subsidiaria) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO; y
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.

El domicilio social de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

Adquisiciones y eventos relevantes

- a. Al 30 de junio de 2013 Fibra UNO ha realizado anticipos para el desarrollo de Torre Diana por 12 millones de dólares estadounidenses y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.
- b. En junio de 2013, Fibra UNO adquirió la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno en donde desarrollaremos la propiedad al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de 40 millones de dólares estadounidenses. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y hemos acordado con el tercero aportante del terreno que al término de la construcción, le pagaremos como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente 170 millones de dólares estadounidenses.
- c. En junio de 2013, Fibra UNO celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual se adquirió la Cartera Posadas ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas asciende a 14.9 millones de dólares estadounidenses. Conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho Contrato de Arrendamiento.
- d. En mayo de 2013, Fibra UNO adquirió la cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fiduciarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual participan junto con nosotros como fideicomitentes/fideicomisarios, Reichmann International y Grupo Farca (cada uno de ellos con un 25% de participación). La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente 164 millones de dólares estadounidenses, de los cuales hasta 100 millones de dólares estadounidenses serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios mencionados y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 metros se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 metros restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer trimestre de 2016.
- e. Con fecha 27 de abril de 2012, se celebró el contrato de compra-venta de inmuebles entre el Fideicomiso (como comprador) y Santander (como vendedor). El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcción.
- f. Con fecha 22 de marzo de 2013, Fibra UNO celebró un convenio de aportación fiduciaria con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. ("Pace"), el precio total de este convenio asciende a la cantidad de 17.2 millones de dólares estadounidenses.

- g. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente a un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.
- h. En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó por unanimidad de votos la aportación al patrimonio de Fibra UNO del “Portafolio G30” en la cantidad de \$18,400,000, sin considerar el IVA y para tales efectos se ordenó: (i) la asunción de créditos garantizados con las propiedades del Portafolio G30; y (ii) el saldo en especie con la entrega de 326,045,183 CBFIs; en el entendido de que, para pagar el costo de la construcción de las propiedades en desarrollo, se autorizó la contratación de créditos. Asimismo, la aportación del Portafolio G30 quedó sujeta a que en o antes del día 31 de marzo de 2013 se cumplieran ciertas condiciones suspensivas, entre ellas que la Comisión Federal de Competencia (“Cofeco”), autorice la Aportación (la “Condición Cofeco”). El 31 de marzo de 2013 ya se habían cumplido todas las condiciones, excepto la Condición Cofeco y por lo mismo, antes del vencimiento de ese plazo, el Administrador de Fibra UNO negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio de Fibra UNO las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de junio de 2013 para el cumplimiento de la Condición de Cofeco y para la escrituración del Portafolio G30 al patrimonio de Fibra UNO; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturando dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fibra UNO y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que Fibra UNO perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero.

2. Bases de presentación

a. *Bases de presentación*

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Fibra UNO han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34 Información Financiera Intermedia emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Cierta información y revelaciones de las notas que normalmente se incluyen en los estados financieros anuales preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs”, por sus siglas en inglés) ha sido condensada u omitida, de conformidad con las disposiciones para reportes de periodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros intermedios condensados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas notas correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012, preparados de conformidad con IFRS. Los resultados integrales de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no han sido auditados. La Administración de Fibra UNO considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron incluidos.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos están preparados con base en costos históricos, excepto por ciertas partidas que se reconocieron a valor razonable a la fecha de la aportación o adquisición.

b. **Bases de preparación**

Las principales políticas contables, bases de presentación y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados del periodo, fueron las mismas que se aplicaron en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, excepto por lo que se menciona abajo.

c. **Adopción de nuevas normas**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS, aplicables a sus negocios, vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013:

IFRS 10	Estados Financieros Consolidados
IFRS 11	Acuerdos Conjuntos
IFRS 13	Medición del Valor Razonable
IFRS 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades
IAS 27 (revisada en 2011)	Estados Financieros Separados
IAS 28 (revisada en 2011)	Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos
Modificaciones a las IFRS's	Mejoras anuales a IFRS's ciclo 2009-2011

La aplicación de estas normas en estos estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo terminado el 30 de junio de 2013 no tiene efectos significativos.

d. **Estacionalidad**

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio este sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

3. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

	30/06/13	31/12/12
Efectivo y bancos	\$ 446,690	\$ 1,687,097
Equivalentes de efectivo (gubernamentales)	18,084,432	318,683
Fondo de reserva de préstamos bancarios	16,322	14,760
Efectivo restringido	<u>60,690</u>	<u>27,172</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 18,608,134</u>	<u>\$ 2,047,712</u>

4. **Propiedades de inversión**

	30/06/13	31/12/12
Valor razonable		
Inversión terminada	\$ 40,092,226	\$ 26,025,217
Inversión en proceso de construcción	2,737,586	1,150,281
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,677,957</u>	<u>2,677,957</u>
	<u>\$ 45,507,769</u>	<u>\$ 29,853,455</u>

	30/06/13	31/12/12
Saldos al inicio del período	\$ 29,853,455	\$ 11,090,134
Adquisiciones:		
Portafolio G-30 (1)	12,690,000	-
Portafolio GICSA Morado (2)	-	11,636,376
Santander Rojo (3)	-	2,677,957
Portafolio MexFound Azul (4)	-	1,326,869
Lerma II (5)	-	426,402
Villa Hermosa (5)	-	273,024
Cuemanco (5)	-	658,869
Tlalnepantla (5)	-	457,897
Portafolio FUNO	-	6,651
Pace Industries (6)	226,728	-
Construcción en proceso	2,737,586	1,150,281
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (7)	-	148,995
Saldos al final del período	<u>\$ 45,507,769</u>	<u>\$ 29,853,455</u>

- (1) En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó la aportación al patrimonio de Fibra UNO de el llamado “Portafolio G30” por la cantidad de \$18,400,000 para aportar un total de 30 propiedades de tipo industrial, comercial y oficinas, sin considerar el IVA de los cuales \$2,288,158 corresponden a obra en proceso que incluye un pasivo por esa misma cantidad. La aportación del Portafolio G30 quedó sujeta ciertas condiciones mencionadas en la Nota 1h y Nota 6.
- (2) Con fecha 1 de agosto de 2012, Fibra UNO como adquirente y CABI Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V., CABI Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Sur, S. A. de C. V., Cabi Tultitlán, S. A. de C. V., Cabi Industrial, S. A. de C. V., Cabi by the Sea, S. de R. L. de C. V., Cabi la Isla, S. de R. L. de C. V., Cabi Outlet Guadalajara, S. A. de C. V., Cabi Cozumel, S. A. de C. V., Cabi Outlet Monterrey, S. A. de C. V., y CABI Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con Fibra UNO para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando a Fibra UNO bienes inmuebles por \$11,600,000 que incluye un pasivo a largo plazo con GE Real Estate México por \$8,282,338 (ver Nota 6), entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 hasta el 31 de diciembre de 2012, se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio de Fibra UNO hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto no tenían participación sobre los resultados de Fibra UNO. Al 30 de junio de 2013 los 130,028,444 CBFIs cuentan plenamente con derechos económicos y corporativos.
- (3) Con fecha 27 de abril de 2012, Fibra UNO como adquirente y Banco Santander México, S. A. (“Santander”) institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor denominado “Santander Rojo”, celebraron un contrato de compra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones. Al mismo tiempo, Fibra UNO como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.
- (4) Con fecha 22 de marzo de 2012, Fibra UNO realizó su segunda oferta pública de CBFIs y adicionalmente adquirió 23 propiedades de tipo comercial a cambio de CBFIs.
- (5) Propiedades de inversión adquiridas en efectivo mediante contratos de compra-venta celebrados en los meses de junio, mayo y marzo de 2012 de tipo industrial.

- (6) Con fecha del 23 de marzo de 2013, Fibra UNO realizó la compra de dos inmuebles, uno localizado en la ciudad de Chihuahua y otro en la ciudad de Saltillo, los inmuebles eran propiedad de Pace Industries y el monto de la operación ascendió a 19.2 millones de dólares estadounidenses.
- (7) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La Administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión fueron por \$148,995 y reflejan el efecto en el Patrimonio de Fibra UNO.

5. Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
9 de mayo de 2013	\$ 581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
Total a junio 2013	<u>\$ 936,901</u>
23 de abril de 2012	\$ 156,103
14 de febrero de 2012	<u>155,884</u>
Total a junio 2012	<u>\$ 311,987</u>
18 de diciembre de 2012	\$ 340,677
17 de julio de 2012	<u>252,685</u>
Total a diciembre 2012	<u>\$ 905,349</u>

6. Deuda a largo plazo

	30/06/13	31/12/12
Con fecha 1 de agosto de 2012, se adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Morado” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de GE Real Estate México por un importe de \$8,282,338. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. Al 31 de diciembre de 2012 el importe a pagar asciende a USD 440,187 estadounidenses y \$2,064,625. El importe en dólares devengan interés a una tasa fija de 2.20% y variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga interés a una tasa fija de 6.52% y una variable de TIIE más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años.	\$ 7,642,240	\$ 7,781,721
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2013 el importe por pagar asciende a USD 19,264. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga interés a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018. (1)	2,417,862	-
Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. (“Inbursa”), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.	823,790	829,210
Crédito simple con Inbursa. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020. (1)	523,000	-
Crédito simple con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”). Al 30 de junio de 2013 el importe por pagar asciende a USD 3,971. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga interés a una tasa TIIE a 29	519,771	-

	30/06/13	31/12/12
días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020. (1)		
Crédito simple con Met Life. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023. (1)	407,534	-
Con fecha 21 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con el Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. Con fechas 31 de agosto y 23 de marzo de 2012 Fibra UNO ejerció la disposición del crédito por \$333,000 y \$237,260 (este último fue liquidado el mismo mes que se contrató), respectivamente, correspondientes al Tramo B. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 27 amortizaciones iniciando el primer pago de capital e intereses el 30 de junio de 2012 y finalizando en diciembre de 2018.	<u>333,000</u> 12,667,197	<u>333,000</u> 8,943,931
Menos - costos de la transacción	<u>(18,487)</u>	<u>(18,988)</u>
Menos - porción circulante	<u>(779,002)</u>	<u>(669,596)</u>
	<u>\$ 11,869,708</u>	<u>\$ 8,255,347</u>

- (1) Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública y adicionalmente recibió en aportación al patrimonio de Fibra UNO el portafolio inmobiliario denominado “G-30” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México, Inbursa, Banamex y Met Life (ver Nota 1c y 1d).

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 30 de junio de 2013 son:

2014	\$ 677,655
2015	1,658,882
2016	7,378,513
2017	148,419
2018 y años posteriores	<u>2,006,239</u>
	<u>\$ 11,869,708</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de la deuda a largo plazo:

	<u>30/06/13</u>		<u>31/12/12</u>	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
GE Real Estate México	\$ 10,060,102	\$ 10,474,020	\$ 7,781,721	\$ 7,414,525
Inbursa	1,346,790	1,387,836	829,210	812,599
Banamex	519,771	525,488	-	-
Met Life	407,534	412,017	-	-
Santander	<u>333,000</u>	<u>327,806</u>	<u>333,000</u>	<u>322,459</u>
	<u>\$ 12,667,197</u>	<u>\$ 13,127,167</u>	<u>\$ 8,943,931</u>	<u>\$ 8,549,583</u>

7. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento de los portafolios adquiridos durante 2013, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	G-30	Pace Industrial	Total
Menos de un año	\$ 24,423	\$ 27,927	\$ 52,350
De uno a 5 años	167,722	139,637	307,359
Más de 5 años	<u>136,288</u>	<u>122,056</u>	<u>258,344</u>
	<u>\$ 328,433</u>	<u>\$ 289,620</u>	<u>\$ 618,053</u>

8. Compromisos y contingencias

- Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
- De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagara a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0,5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
- De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagara a Cabi Inver, S. A. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones ó extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) Fibra Uno participara en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.
- Con fecha 23 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$738,256. Esta distribución será pagada por Fibra UNO el 9 de agosto de 2013.
- Como se menciona anteriormente, como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, la Compañía está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso por un monto de \$4,128,000.

9. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Premier Inmobiliaria Cuatro, S. de R. L. de C. V., el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 21,698 millones de dólares estadounidenses.
- Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y GP Bienes Inmuebles, S. A. de C. V., Desarrollos Integrales para la Edificación, S.A. de C.V., e Interchange Park Partners, Inc., el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 253,101 millones de dólares estadounidenses.

- c. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y FW Industrial Portafolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., y FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., (“Propiedades FW”), el precio total por la transmisión de las Propiedades FW asciende a la cantidad de 224,000 millones de dólares estadounidenses.
- d. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II México, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V. (“Propiedad Finsa II”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 107,400 millones de dólares estadounidenses.
- e. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morales, S. de R. L. de C. V. y Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. (“Las Propiedades Finsa III”), el precio total por la transmisión asciende por la cantidad de 40,800 millones de dólares estadounidenses.
- f. Con fecha 14 de agosto de 2013, se firmó la modificación al acuerdo de fecha 11 de julio de 2013, para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa celebrado entre Fibra UNO y Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P., Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (“MRP”) por un valor de \$23,155 millones.

El portafolio de MRP consta de 49 inmuebles de giro comercial, los cuales representa una superficie rentable total cercana al millón de metros cuadrados que generarán a Fibra UNO ingresos netos operativos estimados en \$1,768 millones.

Como parte de esta transacción, MRP desarrollará e implementará para Fibra UNO, un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará y potenciará el dinámico plan de expansión de Fibra UNO y contribuirá a robustecer sus habilidades para identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México.

El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos y reconocidos a la fecha de adquisición:

	MRP
Propiedades de inversión	\$ 16,872,000
Construcción en proceso	5,128,000
Plataforma administrativa	2,147,703
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,953,177
Deuda a largo plazo	(5,951,000)
Depósito	(650,000)
Retención 10% Impuesto Sobre la Renta	(149,770)
Depósito de los arrendatarios	(91,072)
Contraprestación transferida	<u>\$ 19,259,038</u>

El valor razonable de los activos adquiridos antes mencionados, está determinado provisionalmente con base a estimaciones de valor razonable; al 30 de junio de 2013 no se han completado las valuaciones de mercado necesarias y otros cálculos. El valor razonable se ha determinado con base a la mejor estimación de la administración al 30 de junio de 2013, basados en los precios recibidos por Fibra UNO durante la transacción, como negociación durante la oferta pública inicial y las transacciones de formación relacionadas, que considera ser Nivel 1. Dichos valores están sujetos a cambios hasta que Fibra UNO concluya sus valuaciones, las cuáles ocurrirán durante los doce meses siguientes a la fecha de adquisición.

Si el inmueble mencionado anteriormente hubiese sido adquirido el 1 de enero de 2013, los ingresos y la utilidad neta por Fibra UNO por el periodo del 1 de enero de 2013 al 30 de junio de 2013, hubieran sido por \$2,279,388 y \$1,744,913, respectivamente.

- g. Con fecha 28 de junio de 2013, Fibra UNO celebró el contrato de compra-venta de inmuebles entre Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Posadas de México, S. A. de C. V., (“Posadas”), el precio total por la transmisión del inmueble asciende a la cantidad de 15 millones de dólares estadounidenses.
- h. Con fecha 18 de junio de 2013, se firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 celebrado entre Fibra UNO y Santander para modificar las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de Desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. El plazo para liquidar la deuda será mediante 21 amortizaciones trimestrales iniciando el primer grado de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y finalizado el 31 de diciembre de 2018. Con fecha 31 de julio de 2013, Santander realizó el depósito a Fibra UNO por la cantidad de \$650,000.

10. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 10 de octubre de 2013, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico. Consecuentemente no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *

ANEXO “B”



DLA Piper México, S.C.
Paseo de las Palmas 405 -1901
Col. Lomas de Chapultepec
México D.F. 11000
www.dlapiper.com

México, D.F., a 16 de diciembre de 2013.

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

Atención: María de Lourdes Abán Sánchez
 Director General de Emisiones Bursátiles

Hacemos referencia al programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "CBs"), hasta por un monto de \$25,000,000,000.00 (veinticinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, con un plazo de hasta 5 (cinco) años, que pretende llevar a cabo Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso") (el "Programa").

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, inciso b), numeral 2), 13 fracción I y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con la autorización del Programa y la inscripción de los CBs en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública.

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

1. Copia certificada del contrato de Fideicomiso y convenio modificatorio al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 57,681, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, notario público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, en la que consta la constitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple;
3. Copia certificada de la escritura pública número 77,080 de fecha 7 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, el 12 de enero de 2007, mediante la cual se hizo constar la designación de Alonso Rojas Dingler como Delegado Fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la Emisión.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (iii) para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Emisora para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitido, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, (vii) poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la

sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;

4. Copia certificada de la escritura pública número 79,723 de fecha 31 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso, Notario Público número 31, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría Pública número 19 del Distrito Federal, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, mediante la cual se hizo constar la ratificación de la designación de Alonso Rojas Dingler como Delegado Fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la Emisión;
5. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 14 de octubre de 2013, relativa al poder del delegado fiduciario de la Emisora, Alonso Rojas Dingler;
6. Copia certificada de la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235 el 25 de julio de 2008, en el cual se hace constar la constitución del Representante Común;
7. Copia certificada de la escritura pública número 64,280 de fecha 27 de julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384235 el 24 de agosto de 2011, en la que consta la protocolización de resoluciones adoptadas en forma unánime por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea General de Accionistas de fecha 20 de mayo de 2011, por las cuales, entre otros, se acordó otorgar a Alberto Castillo Pereyra, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Flor de María Kupfer Domínguez, Rosa Adriana López-Jaimes Figueroa, Gerardo Quero Mudespacher, Cristina Reus Medina y María del Carmen Robles Martínez Gómez, en ejercicio de su cargo como Delegados Fiduciarios, facultades y poderes a los mismos. Conforme a dicho instrumento, los delegados fiduciarios mencionados cuentan con facultades suficientes para representar al Representante Común, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) actos de administración, (iii) actos de dominio, (iv) girar, aceptar, suscribir, librar, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito, (v) abrir y cerrar cuentas bancarias, librar en las mismas y designar personas que

libren contra ellas, (vi) pleitos y cobranzas y para actos de administración en materia laboral, y (vii) otorgar poderes;

Certificación del secretario del Consejo de Administración de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 8 de octubre de 2013, relativa al poder de los delegados fiduciarios del Representante Común, Mónica Jiménez Labora Sarabia y Rosa Adriana López Jaimes Figueroa;

8. La certificación suscrita por el Secretario de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebrada con fecha 3 de octubre de 2013, relativa al Programa y la emisión de CBs;
9. Copia certificada de la escritura pública número 23,280, pasada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, a través de la cual se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea de Tenedores de CBFI de fecha 5 de noviembre de 2013, relativa a la autorización del Programa y la emisión de CBs;
10. Los títulos de CBs (los "Macrotítulos") que amparan las primeras tres emisiones efectuadas al amparo del Programa;
11. El prospecto de colocación definitivo respecto al Programa, presentado por la Emisora ante esa H. Comisión (el "Prospecto de Colocación");
12. Los suplementos informativos definitivos correspondientes a las primeras tres emisiones de CBs.

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

(a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, han sido o serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que correspondan;

(b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que hemos examinado;

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

(d) Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por la Emisora y el Representante Común para la suscripción y firma de los Macrotítulos y documentos relativos al Programa así como a cada Emisión no serán revocados, limitados o, de

cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen o se hayan firmado; y

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

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

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los últimos estados financieros publicados;
- iii. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los Marcrotítulos conforme al contrato de Fideicomiso;
- iv. Los delegados fiduciarios del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los Marcrotítulos conforme a los mismos;
- v. Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de noviembre de 2013, por la cual se autoriza la implementación del Programa, son válidos conforme al Acta de Asamblea de Tenedores (considerando los datos relativos a la asistencia y votación plasmados en la misma); y
- vi. Los CBs son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora.

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

(a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;

(b) En ningún momento hemos dado asesoría a la Emisora, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;

(c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;

(d) No expresamos opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;

(e) Nuestra opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;

(f) Las disposiciones de los CBs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de CBs, al Representante Común de los tenedores de CBs, al administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

(g) No expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los CBs; (y) el Fideicomiso y los Macrotítulos; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán revisar los factores de riesgo establecidos en el prospecto y en los suplementos informativos correspondientes, la información que publica la Emisora conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en la materia fiscal y contable;

(h) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tengamos conocimiento; y

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

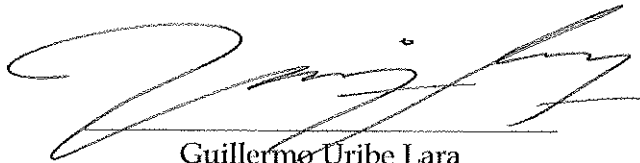
Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados externos de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, inciso b), numeral 2), 13 fracción I y 87 de las Disposiciones de Carácter General

Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

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

Atentamente,
DLA Piper México, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillermo Uribe Lara', written over a horizontal line.

Guillermo Uribe Lara
Socio

ANEXO “C”



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

COPIA CERTIFICADA



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE identificado bajo el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno) en lo sucesivo el "FIDEICOMISO", que celebran: por una parte, la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ; y por una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFÍ", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria, licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.-----



1

NUMERO CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS. -----GCE/MSO

LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO. ----- NSR

FOLIO DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS UNO. -----

En la Ciudad de México, a diez de enero del año dos mil once, yo, el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la Notaría Pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:-----

El **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE** identificado bajo el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno) en lo sucesivo el "**FIDEICOMISO**", que celebran: por una parte, la sociedad denominada "**FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN**", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representado por su apoderado legal señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "**FIDEICOMITENTE**"; por otra parte, "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "**FIDUCIARIO**", representado por su delegado fiduciario licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ; y por una tercera y última parte, "**THE BANK OF NEW YORK MELLON**", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "**REPRESENTANTE COMÚN**", representado por su delegada fiduciaria MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.-----

Al tenor de declaraciones y cláusulas siguientes:-----

-----"**DECLARACIONES**"-----

I.- Declara "Fibra Uno Administración", S.A., de C.V., a través de su representante legal:-----

(a) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1º de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 425879-1.-----

(b) Que su representante legal acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.-----

(c) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen C

1

con el fin de constituir el presente Fideicomiso mediante la Aportación Inicial (tal y como dicho término se define más adelante). -----

(d) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas y contractuales que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. -----

(e) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fideicomitente; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fideicomitente.-----

(f) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. -----

(g) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -----

(h) Que el presente Fideicomiso crea obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. -----

(i) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. -----

(j) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna. -----

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:-----

(a) Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, y acredita mediante la escritura pública número 57.861, de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, notario público 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la



Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000. -----

- (b) Que (i) el presente Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles del Fiduciario, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Fideicomiso o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (c) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 30,884, de fecha doce de marzo de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito el 2 de junio de 2010 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.-----
- (d) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 fracción XIX, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal, de las disposiciones que se transcriben en la Cláusula Vigésima Cuarta de este Fideicomiso.-----
- (e) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan del Fideicomiso y de las leyes aplicables con motivo de su cargo. -----
- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo de

Fiduciario: (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario. -----

- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -----
- (j) Que el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (tal y como dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o constituirán, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. -----
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (l) Que conoce las obligaciones que al efecto establece la Ley del Mercado de Valores, para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras (tal y como dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.-----
- (m) Que conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones. -----
- (n) Que mediante oficio número 900-03-01-2010-41293, en el expediente SAT-340-11-01-1411/2010, de fecha 21 de octubre de 2010, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, se resolvió que (i) con relación a este Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado ni el



impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme a este Fideicomiso.-----

- (o) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna. -----

I. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario:---

- (a) Que es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para organizarse, según consta en la escritura pública número 57.840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día 25 de julio de 2008 bajo el folio mercantil número 384.235. -----
- (b) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Fideicomiso, las cuales no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente, según lo acredita con copia de la escritura pública número 59.563, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el 3 de diciembre de 2008, bajo el folio mercantil número 384.235.-----
- (c) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores (tal y como dicho término se define más adelante) en la Emisión a que se refiere el Fideicomiso.-----
- (d) Que comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----
- (e) Que es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen. -----
- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (a) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (b) no violan ninguna ley, reglamento,

decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (c) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.-----

- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.-----
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.-----
- (j) Que el presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.-----
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.-----
- (l) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.-----

En virtud de las Declaraciones señaladas anteriormente, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:-----

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.-----

- 1.1 Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula: ----
- a. Administrador: significa FI Management, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del presente Fideicomiso detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto



- la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario. -----
- b. Anexos: significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.-----
- c. Aportación de Bienes Inmuebles: significa la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso.-----
- d. Aportación Inicial: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.1 de la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso.-----
- e. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC. -----
- f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.---
- g. Asesor Contable y Fiscal: significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México. -----
- h. Auditor Externo: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del presente Fideicomiso: en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario. -----
- i. Bienes Inmuebles: significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.-----
- j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.

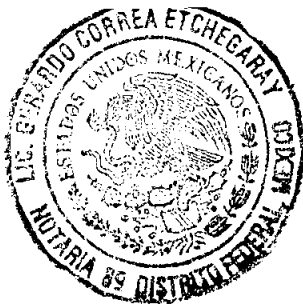
- k. Bienes Inmuebles Aportados: significa los bienes inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo "B"** del presente Fideicomiso.-----
- l. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.-----
- m. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales. -----
- n. CFE: significa el Código Fiscal de la Federación.-----
- o. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido reformadas de tiempo en tiempo. -----
- p. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo. -----
- q. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del presente Fideicomiso. -----
- r. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----
- s. Colocación: significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión. -----
- t. Comisión por Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del presente Fideicomiso. -----
- u. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del presente Fideicomiso. -----
- v. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del presente Fideicomiso. -----
- w. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del presente Fideicomiso. -----
- x. Conducta de Destitución: 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 presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo, debidamente comprobado; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.-----

- y. Constancia de Reembolso: significa el documento que expedirá el Fiduciario dirigido a los Tenedores en los casos en que se pague algún Reembolso de Capital.-----
- z. Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "C", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- aa. Contratos de Arrendamiento: significa los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----
- bb. Contrato de Asesoría en Planeación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme al documento que se agrega al presente como Anexo "D", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- cc. Contrato de Servicios de Representación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "E", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 5 (cinco) años y renovaciones anuales automáticas.-----
- dd. Contrato de Colocación: significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.-----

- ee. Convenio de Adhesión: significa el convenio por el cual los Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes, sustancialmente en términos del documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "F".-----
- ff. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G" a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador. -----
- gg. Cuenta Concentradora: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del presente Fideicomiso. -----
- hh. Cuenta de Distribuciones de Efectivo: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.13 del presente Fideicomiso.-----
- ii. Cuenta de Gastos de Operación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.12 del presente Fideicomiso.-
- jj. Cuenta General: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del presente Fideicomiso. -----
- kk. Cuentas: significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Reembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas y mantenidas por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso. -----
- ll. DSCR: significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados,-----
- mm. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.-----



- nn. Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. -----
- oo. Desinversión: tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena de este Fideicomiso. -----
- pp. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural. -----
- qq. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV. -----
- rr. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico: en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- ss. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del presente Fideicomiso. -----
- tt. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el 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 en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones. -----
- uu. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR. -----
- vv. Empresa de Servicios de Representación: significa F2 Services, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Representación. -----
- ww. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV. -----

- xx. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV. -----
- yy. Familia Attié: significa todos y/o cualquiera de los señores Abud Attié Dayan (quien también acostumbra usar el nombre de Abude Attié Dayan), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado. -----
- zz. Familia El-Mann: significa todos y/o cualquiera de los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha. -----
- aaa. Familia Guindi: significa todos y/o cualquiera de los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani. -----
- bbb. Familia Kababie: significa todos y/o cualquiera de los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal. ----
- ccc. Familias Relevantes: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación. -----
- ddd. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso. -----
- eee. Fecha de Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso. -----
- fff. Fibras: significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR. -----
- ggg. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común. -----
- hhh. Fideicomisario en Segundo Lugar: significa el Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados. -----
- iii. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----
- jjj. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por lo Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario, a cuyo patrimonio los Propietarios aportarán la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso. ----
- kkk. Fideicomitente: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----



- III. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Propietario que aporte los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.-----
- mmm. Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.-----
- nnn. Fiduciario o Emisor: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso. --
- ooo. Fondo de Contribuciones Fiscales: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.9 del presente Fideicomiso. --
- ppp. Fondo de Gastos de Emisión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del presente Fideicomiso. --
- qqq. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.7 del presente Fideicomiso.-----
- rrr. Fondo de Impuestos por Inversión: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del presente Fideicomiso. --
- sss. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del presente Fideicomiso.-----
- ttt. Fondo de Mantenimiento: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.8 del presente Fideicomiso. -----
- uuu. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos a que se refiere el artículo 179 de la LISR que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.-----
- vvv. Fondo de Reembolso de Capital: significa el registro que debe llevar el Fiduciario por los Reembolsos de Capital pagados a los Tenedores, en los términos del último párrafo de la fracción XI del artículo 224 de la LISR y de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, sección 12.10 del presente Fideicomiso. -----
- www. Fondo de Remanentes: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.11 del presente Fideicomiso. -----

- xxx. Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del presente Fideicomiso. -----
- yyy. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión. -----
- zzz. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. -----
- aaaa. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador. -----
- bbbb. IETU: significa el impuesto previsto por la LIETU. -----
- cccc. IETU Diferido: significa el IETU a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de noviembre de 2007. -----
- dddd. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. -----
- eeee. Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico. -----
- ffff. Intermediario Financiero: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los CBFIs en el Indeval. -----
- gggg. Inversiones en Bienes Inmuebles: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma. -----
- hhhh. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la Regla 1.3.20.1.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----



iiii. Inversiones Permitidas: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las Fibras. -----

jjjj. ISR: significa el impuesto previsto por la LISR. -----

kkkk. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que se difiera en los términos del artículo 224 de la LISR. -----

llll. IVA: significa el impuesto previsto por la LIVA. -----

mmmm. -----

Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión. -----

nnnn. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

oooo. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito. -----

pppp. LIETU: significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. -----

qqqq. Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del presente Fideicomiso. -----

rrrr. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

ssss. LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

tttt. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores. -----

uuuu. LTV: significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate ("*Loan To Value*").

vvvv. México: significa los Estados Unidos Mexicanos. -----

www. -----

Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 de la LMV: en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o en alguna de las personas morales del grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes

Relevantes: (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Fideicomitentes Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Fideicomitentes Relevantes durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV) y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.-----

xxxx. Partes: significa conjuntamente el Fideicomitente, Fiduciario y el Representante Común.-----

yyyy. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Fideicomiso. -----

zzzz. Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas. -----



- aaaaa. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término por la LMV. -----
- bbbbb. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable. -----
- ccccc. Pesos: significa la moneda de curso legal en México. -----
- dddd. Propietarios: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. -----
- eeee. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables. -----
- ffff. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes. -----
- ggggg. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 224, fracción XI, 6º párrafo de la LISR. -----
- hhhhh. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo. -----
- iiii. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento. -----
- jjjj. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del presente Fideicomiso. -----
- kkkk. Reporte Mensual del Fiduciario: significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar y presentar mensualmente de conformidad con el presente Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "I"** o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité Técnico, de tiempo en tiempo. -----
- llll. Representante Común: significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores. -----
- mmmm. -----
- nnnn. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. -----

- nnnnn. Resultado Fiscal: significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar. -----
- ooooo. Servicio de la Deuda: significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento. -----
- ppppp. Servicios de Administración: significa la administración, operación y mantenimiento del presente Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que se llevará a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por este Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo sin limitar (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de los Bienes Inmuebles, bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de los Bienes Inmuebles; (iii) la negociación de contratos de arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; (iv) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de los Bienes Inmuebles; (v) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de Bienes Inmuebles; (vi) la remodelación, construcción y mejora de Bienes Inmuebles; (vii) la realización rutinaria de inspecciones a los Bienes Inmuebles; y (viii) las demás previstas conforme al Contrato de Administración. -----
- qqqqq. Servicios de Asesoría en Planeación: significa las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar a este Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas. -----
- rrrrr. Servicios de Representación: significa las actividades a ser realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme al Contrato de Servicios de Representación, consistentes en proporcionar a este Fideicomiso, principalmente, los siguientes servicios: (i) facturación de Rentas; (ii) cobranza de Rentas conforme lo solicite el Administrador; (iii) apoyo al Administrador en la contratación de inquilinos; y (iv) apoyo al Administrador en la realización de



todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación de los Contratos de Arrendamiento. -----

sssss. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. -----

ttttt. Título: significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "J"**. -----

uuuuu. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas. -----

vvvvv. Utilidad Operativa: significa el resultado de sustraer a los ingresos generados por el Fideicomiso en su operación, los gastos operativos. -----

wwwww. -----

Valor: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del presente Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo 2º de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable. -----

1.2 Otras Reglas de Interpretación. En este Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario: -----

(i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Fideicomiso: -----

(ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los Anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a este Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso; -----

(iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar"; -----

(iv) las referencias a cualquier persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental); -----

(v) las palabras "del presente", "en el presente" y "bajo el presente" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y -----

(vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular. -----

SEGUNDA. CELEBRACIÓN.-----

- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso. -----
- 2.2 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).-----
- 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.-----
- 2.4 Aportaciones por los Propietarios. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Propietarios deberán efectuar la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en el Convenio de Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario. -----
- 2.5 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/1401" (F diagonal mil cuatrocientos uno). -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.-----

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: -----
- | | |
|-----------------------|---|
| a. Fideicomitente: | Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. ----- |
| b. Fideicomitentes | ----- |
| Adherentes: | Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. ----- |
| c. Fiduciario: | Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. ----- |
| d. Fideicomisarios en | ----- |
| Primer Lugar: | Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs. ----- |
| e. Fideicomisarios en | ----- |
| Segundo Lugar: | Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión. ----- |



f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución
de Banca Múltiple. -----

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. -----

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera: -----

- a. Con la Aportación Inicial;-----
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos: -
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento: -----
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;-----
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;-----
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;-----
- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos: -----
- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso: -----
- i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;-----
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;-----
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso:-----
- l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y -----
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.-----

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. -----

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

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes

Inmuebles: (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes: -----

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso: -----
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados:-----
- d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV: -----



- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico: -----
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs: -----
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos; -----
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos: -----
- i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión; -----
- j. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso: -----
- k. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines; -----
- l. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso; -----
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso; -----
- n. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso; -----

- o. Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; -----
- p. Llevar 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; -----
- q. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico.-----
- r. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación; -----
- s. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación; -----
- t. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso:-----
- u. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso: -----
- v. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso:-----
- w. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión; ---



- x. Preparar y proveer toda 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: -----
- y. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso:-----
- z. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso:-----
- aa. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- bb. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas: -----
- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados.-----
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso: en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a los

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 (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados):-----

- ee. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos:-----
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico 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; -----
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios 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 requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso; -----
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;



- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; -----
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico: -----
- kk. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación: ---
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso: -----
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso: -----
- nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso: -----
- oo. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables; -----
- pp. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y -----
- qq. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act

of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*. -----

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS. -----

6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener 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. -----

6.2 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 conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010. -----

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la Aportación de Bienes Inmuebles 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 el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate. -----

- 6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs. -----
- 6.4 Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación. -----
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían 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 las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes: -----
- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, 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. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores. -----
 - 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 el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, 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, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, 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 de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal. -----
 - g. Se regirán 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 nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV. Cuando se realice oferta privada de CBFIs exclusivamente, no será necesaria su inscripción en el RNV; y -----
 - i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva. -----
- 6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.-----
- 6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos 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. -----
- 6.8 Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente 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, nacional o extranjera. -----

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

- 7.1 Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en este Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----
- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión: -----



- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables: -----
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso: -----
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso: -----
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones: -----
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al presente Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines de este Fideicomiso: -----
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones: -----
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el presente Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones: -----
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso: -----
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores: -----
- k. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval y a la BMV, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo: -----
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran: -----
- m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el presente Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; -----
- n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, 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, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el presente 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; -----

- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación. -----
 - p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso y del Título; -----
 - q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso o a 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; -----
 - r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme a este Fideicomiso; y -----
 - s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. -----
- 7.2 Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en este Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. -----
- 7.3 El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores: en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. -----
- 7.4 El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por



autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados. -----

- 7.5 El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, 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.-----

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES. -----

- 8.1 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación: -----
- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. -----
 - (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año. -----
 - (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.-----

- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. -----
- (v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea. -----
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso. -----
En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados. -----
- (vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. -----
- (viii) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) 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, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación: todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán



ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores. -----

- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.-----
- (x) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.-----
- (xi) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador. -----
- (xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean. -----
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.----
- (xiv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que

representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.-----

(xv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.-----

(xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.-----

(xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.-----

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.-----

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

9.1 COMITÉ TÉCNICO-----

Creación del Comité Técnico.-----

9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.-----

9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea



de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). -----

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 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. -----

9.1.3 No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico. -----

9.1.4 El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado. -----

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de

su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.-----

- 9.1.6 Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario.-----
- 9.1.7 Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico. -----
- 9.1.8 Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. -----
- 9.1.9 El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----
- 9.1.10 El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----
- 9.1.11 El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o



ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie. -----

9.1.12 Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso. -----

9.1.13 Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico. -----

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV. -----

Sesiones del Comité Técnico. -----

9.1.15 El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. -----

- 9.1.16 Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----
- 9.1.17 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. 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. -----
- 9.1.18 Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. -----
- 9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. -----
- 9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico. -----

- 9.1.21 Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----
- 9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. -----

- 9.1.23 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. -----

Facultades del Comité Técnico. -----

9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: -----

- (i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión.-----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes. -----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el 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 al menos la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con

lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----
- (vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. -----
- (vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. -----
- (viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----
- (ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----



las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior. -----

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para

realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera.

Sección 11.2. inciso (ii).-----

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera. Sección 11.2. inciso (iii).-----

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes. -----

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, 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.-----

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de



razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. -----

- C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.-----
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso. -----
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.-----
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación. -----
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir

manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.-----

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera 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.-----

- (xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.-----
- (xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. -----
- (xvii) 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 Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.-----
- (xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.-----
- (xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.
- (xx) 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.-----



(xxi) 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 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----
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 presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración. -----

9.1.26 Comité Técnico a partir de la Emisión. El Comité Técnico a partir de la Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el presente Fideicomiso, estará integrado de la siguiente manera: -----

	Miembro		Miembro Suplente	Miembro
	Propietario		-----	Independiente
1	Moisés	El-Mann	Charles El-Mann Fasja-Arazi -----	No-----
2	André	El-Mann	Charles El-Mann Jafif-Arazi-----	No-----
3	Isidoro	Attié	Eduardo Cherem Laniado----- Harari-----	No-----
4	Elías Sacal	Micha --	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann	Arazi	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Abude Attié	Dayán--	Isaac Attié Laniado----	No-----
7	Amín	Guindi	Alberto Guindi Hemsani----- Hemsani-----	No-----
8	Jaime Kababie	Sacal	Rafael Kababie Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros----		Por designar-----	Sí-----
10	Henry Davis-----		Por designar-----	Sí-----
11	Rubén Goldberg-----		Por designar-----	Sí-----
12	Herminio Blanco-----		Por designar-----	Sí-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.-----

Creación del Comité de Auditoría.-----

9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). -----

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. -----

Facultades del Comité de Auditoría.-----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) 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 una vez al año.-----
- (ii) 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.-----
- (iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.-----
- (iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.-----
- (v) Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación 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.
- (vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación 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. -----
- (vii) Recibir observaciones formuladas por 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. ---

- (viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario. -----
- (ix) 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.-----
- (x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----
- (xi) Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación 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. -----
- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. -----

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

Creación del Comité de Prácticas. -----

9.3.1 El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). -----

9.3.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. -----

Facultades del Comité de Prácticas. -----

9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:-----

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. -----
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.-----

- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones. -----
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso. -----
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.-----
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.-----

DÉCIMA. ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS. -----

Designación del Administrador.-----

- 10.1 En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a F1 Management, S.C. como Administrador quien deberá aceptar su encargo y convenir en el Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación alguna, en el ámbito de sus facultades las relativas a prestación de todos los servicios administrativos, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles así como la búsqueda de oportunidades para que el Fideicomiso realice Inversiones en Bienes Inmuebles y, en su caso, adquiera los Derechos de Arrendamiento, de conformidad con el presente Fideicomiso. Posteriormente, el nombramiento del Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores o en su caso al Comité Técnico, conforme lo previsto por la Cláusula Novena, sección 9.1.24, inciso (vi) del presente Fideicomiso. -----
- 10.2 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "C"** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador.-----
- 10.3 A menos que se especifique lo contrario en este Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración. -----
- 10.4 Sujeto a los términos de este Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni



otorgará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al presente Fideicomiso.-----

10.5 El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del presente Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso: -----

- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes. -----
- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso. -----

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del presente Fideicomiso.-----

Comisión por Administración.-----

10.6 Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Administración conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración"), que comenzará a generarse a partir de la Fecha

de Emisión, cuyo monto y condiciones de pago se determinan conforme a los términos establecidos en los respectivos Contratos de Administración.-----

Obligaciones del Administrador.-----

10.7 El Administrador tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:-----

- (i) Deberá proporcionar los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración. En la prestación de dichos servicios y ejercicio de sus facultades será asesorado por el Empresa de Servicios de Representación y el Asesor. -----
- (ii) Deberá elaborar el plan anual de negocios del Fideicomiso y someterlo a la aprobación del Comité Técnico. -----
- (iii) Deberá llevar a cabo la operación y el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Contratos de Arrendamiento por concepto de cuotas de mantenimiento, para lo cual dichas cantidades deberán ser entregadas mensualmente por el Fiduciario al Administrador. -----
- (iv) Las demás que se establezcan en el Contrato de Administración, el presente Fideicomiso (incluyendo las previstas en la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena), el Título y demás convenios y contratos relativos.-----

Destitución del Administrador.-----

10.8 El Administrador podrá ser destituido por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

Como consecuencia de lo anterior:-----

- (i) El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y -----
- (ii) El administrador sustituto será designado como Administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo. -----

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador, por lo que deberá ejercer la facultad a que se refiere la sección 9.1.24 inciso (vi) de la Cláusula Novena. -----



10.9 Administrador destituido o que hubiera renunciado tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración conforme al Contrato de Administración que hubiere celebrado. -----

Empresa de Servicios de Representación. -----

10.10 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "E"**. Posteriormente, el nombramiento de la Empresa de Servicios de Representación corresponderá al Comité Técnico. -----

El Asesor. -----

10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como **Anexo "D"**. Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico. -----

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES.-----

11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:-----

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento. -----
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional. -----
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos. -----
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. -----
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble. -----
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición. -----
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado. -----
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico. -----

11.2 Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente: -----

Con parte de los Recursos Derivados de la Emisión que se obtengan de la primera Emisión, el Fiduciario deberá adquirir los Bienes Inmuebles Adquiridos y en su caso, los Derechos de Arrendamiento descritos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "A"**, para afectarlos al Patrimonio del Fideicomiso, debiendo efectuar el pago correspondiente de las contribuciones, gastos y honorarios relativos. -----

Posteriormente a la primera Emisión: -----

- (i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes. -----

- (ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z) inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

- (iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual 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 inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones. -----

- 11.3 Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) la Familia Attié y la Familia El-Mann tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble no destinado a vivienda, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. -----

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, la Familia Attié y la Familia El-Mann a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas. -----

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate y en su caso por la Familia Attié y/o la Familia El-Mann, o declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante y en su caso de la Familia Attié y/o de la Familia El-Mann dentro del plazo citado, se entenderá que no

existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, la Familia Attié y/o la Familia El-Mann Relevante en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate. -----

- 11.4 Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, siempre y cuando con dicha operación se adquiera un interés igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) en los Bienes Inmuebles de que se trate. -----
El Comité Técnico al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas. -----

DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.-----

Para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas y fondos mencionados a continuación: -----

- 12.1 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs. -----
- 12.2 Fondo de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados por el Administrador conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "K"**.-----
- 12.3 Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará la cantidad que le instruya el Comité Técnico y que se destinará a cubrir faltantes de recursos en la operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión.-----
- 12.4 Fondo de Impuestos por Inversión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, mismos que le serán notificados por el Administrador, a más tardar dentro de los tres días siguientes a Fecha de Emisión.-----



- 12.5 Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará, una vez que se hayan registrado los recursos correspondientes del Fondo de Gastos de Emisión y del Fondo de Impuestos por Inversión conforme las secciones 12.2 y 12.3 anteriores, los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos. -----
- 12.6 Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora. Asimismo, en esta cuenta serán depositadas las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----
- 12.7 Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que le sean notificados por el Comité Técnico conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L".-----
- 12.8 Fondo de Mantenimiento. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles, según corresponda, en la cual registrará los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.-----
Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para el mantenimiento de los Bienes Inmuebles Aportados, y con cargo a dicha cuenta el Fiduciario deberá registrar en el Fondo de Mantenimiento que corresponda las cantidades que le sean notificadas por el Administrador. -----
- 12.9 Fondo de Contribuciones Fiscales. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, que se generen por la propiedad y operación de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 12.10 Fondo de Reembolso de Capital. El Fiduciario deberá abrir y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los Reembolsos de Capital

que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores. Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá expedir y entregar, en caso de que se efectúe algún Reembolso de Capital a los Tenedores, las Constancias de Reembolso correspondientes. -----

12.11 Fondo de Remanentes. El Fiduciario deberá abrir y mantener una subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General. Los recursos registrados en este Fondo de Remanentes, deberán ser depositados por el Fiduciario a más tardar el Día Hábil siguiente en que sean registrados, en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo.-----

12.12 Cuenta de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. ----- Durante los 2 (dos) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Administrador con cargo al Fondo de Reserva para Operación y Mantenimiento Inicial, deberá instruir la transferencia a la Cuenta General, de los recursos necesarios faltantes para cubrir los Gastos de Operación de los Bienes Inmuebles que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos.-----

12.13 Cuenta de Distribuciones de Efectivo. El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar los recursos que integrarán de las Distribuciones de Efectivo. -----

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el presente Fideicomiso. -----

12.14 Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso. -----

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS. -----

13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el presente Fideicomiso con cargo al Fondo de Gastos de Emisión. -----

13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo al Fondo de Gastos de



Emisión de la Emisión. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme la presente Cláusula, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. En caso de que no exista objeción alguna por parte del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente de conformidad con los términos de la notificación que se efectúe conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "H"**. La notificación antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario conforme al mencionado **Anexo "H"**, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. --- El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5º (quinto) Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento conforme al multicitado **Anexo "H"**. -----

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES. -----

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente 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% del Resultado Fiscal del ejercicio. -----
- 14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. -----
- 14.3 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. -----
- 14.4 Origen. 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; -----
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. ----

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN. -----

- 15.1 Las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en la medida que esté permitido por la Legislación Aplicable, de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico. -----
- 15.2 Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula Décima Quinta, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC. -----
- 15.3 Si el Administrador no gira instrucciones telefónicas, seguidas de una confirmación por escrito respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario debe realizar antes de las 11:30 A.M. (tiempo de la Ciudad de México) del día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. -----
- 15.4 Salvo que se establezca lo contrario en este Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso serán parte de la cuenta respectiva.-----
- 15.5 Asimismo, de conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del presente Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Fideicomiso, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por



operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. -----

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente 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 de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este 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 a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este 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 este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

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 este 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.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario 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 a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley: -----
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso; -----
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité



técnico 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.-----

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.-----

17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Fideicomiso. A la fecha de celebración del presente Fideicomiso el Auditor Externo será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. 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 presente Fideicomiso.-----

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en este Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

a. Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría.-----

El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L".-----

b. El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el Reporte Mensual de Fiduciario por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.-----

c. El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas

en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior. -----

- 17.3 Objeción al Reporte Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor presentado por el Auditor Externo, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. -----

Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

- 17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo. -----

- 17.5 Requisitos para la Sustitución y Nombramiento del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente: -----

- a. El nuevo auditor deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario; -----
- b. El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (Diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; -----
- c. El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el presente Fideicomiso; -----
- d. El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y -----



Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. -----

En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula. -----

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR. -----

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos: -----

- a. Derecho irrestricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del presente Fideicomiso por parte del Fiduciario; -----
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del presente Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y -----
- c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Representante Común o el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO. -----

19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario. 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 Administrador. -----

19.2 Requisitos para la Designación de Nuevo Fiduciario. En el caso a que se refiere la sección 19.1 de esta Cláusula y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:-----

- a. El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Representante Común:-----
- b. El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso;-----
- c. El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el presente Fideicomiso; y-----
- d. 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. -----

19.3 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC, el cual establece: -----

"La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa."

El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario pueda hacerles entrega del



Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.-----

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO. -----

20.1 Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: -----

- a. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso;-----
- b. Los actos que realice en el cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso;-----
- c. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico; -----
- d. Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en los fondos de las Cuentas; -----
- e. Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso; y -----

Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----

20.2 Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

- a. Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y-----
- b. Otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan.-----

- 20.3 Actos urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario podrá recuperar del Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad en que haya incurrido por los actos llevados a cabo en atención a lo que se señala en este párrafo. -----
- 20.4 Actuación conforme a la instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico, según se establezca en el presente Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el presente Fideicomiso. -----
- 20.5 Gastos y costas por juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. -----
- 20.6 Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el presente Fideicomiso. -----
- 20.8 Limitación de actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras personas que limiten su actuación para los propósitos de este Fideicomiso. -----
- 20.9 Límite de obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el



Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al 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. -----

20.10 Limite a la actuación del Fiduciario. Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, del Representante Común y/o del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, bajo este Fideicomiso, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario. -----

20.11 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por este Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que este reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso. -----

20.12 Responsabilidad implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia. -----

20.13 Limite de responsabilidad adicional. No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente: -----

- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en este Fideicomiso; y -----
- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme a este Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente

Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en este Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en este Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos de este Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador y en su caso, del Representante Común. -----

VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

- 21.1 Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "M" del presente Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. ----
- 21.2 Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "N", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN. -----

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, solo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate. -----
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma: -----
- A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los miembros independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate. -----



Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.-----

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-----

23.1 Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 días siguientes a la fecha de celebración del mismo; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.-----

23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC. -----

23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente: -----

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la presente Cláusula y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. -----
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero. -----
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs. -----

23.4 Procedimiento de Liquidación: Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: -----

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para



liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos). -----
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación. -----
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

23.5 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores. -----

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIONES LEGALES. -----

24.1 Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito: -----

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido: -----

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley: -----

a) Celebrar operaciones con la propia institución en el cumplimiento de fideicomiso, mandatos o comisiones. El Banco de México podrá autorizar.

mediante disposiciones de carácter general, la realización de determinadas operaciones cuando no impliquen un conflicto de intereses; -----

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;-----

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;-----

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;-----

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;-----

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinadas al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o



desempeñantes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general, y -----

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía.-----

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."----

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México: -----

"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y -----

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. -----

6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula. -----

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción

que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad. -----

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate. -----

6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución..." -----

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS. -----

25.1 Comunicaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas acuse de recibo en los siguientes domicilios: -----

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

Domicilio: Avenida Bosques de Tamarindos 400 – B, piso 14, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, México, D. F., Código Postal 05120

Atención: André El-Mann Arazi. -----

Teléfono: (+52) 55-5258-1210 -----

Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca

Múltiple, División Fiduciaria. -----

Domicilio: Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 – 17

Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal -----

Atención: División Fiduciaria. -----

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00 -----

Fax: (+52) 55-5201-81-44 -----

e-mail: luis-alberto.ramirez@db.com -----

Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución

de Banca Múltiple -----

Domicilio: Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23 -----

Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo

C.P. 11000, México, D.F. -----

Atención: Delegado Fiduciario responsable de la RC/00[*]

Teléfono: (+52)55-5063-39[*] / 28 -----

2
76



En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. -----

25.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del presente Fideicomiso al Fiduciario, se estará a lo siguiente: -----

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "O" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo a las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula. -----

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designen frente al Fiduciario en términos del ya mencionado Anexo "O", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. -----

Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aún cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. -----

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. -----

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos: -----

- (i) Estar dirigida a "Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso "F/1401".-----
- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/1401". -----
- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.-----
- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.-----
- (v) En el supuesto de que el presente Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 72 (setenta y dos) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.-----

En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones. -----

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y results no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.-----

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES. -----

- 26.1 Obligaciones Fiscales. Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales, presentes o aquellos que llegasen a surgir en virtud de nuevos pronunciamientos legales, de cualquier naturaleza que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso que establezcan o impongan las leyes o autoridades fiscales, serán a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause dichos impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales mencionadas. Para lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. -----



26.2 Régimen Fiscal aplicable por tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles, en los términos del artículo 223 de la LISR. Al ser el fin primordial del presente Fideicomiso la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, las Partes atenderán a lo siguiente: -----

- a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR es aplicable al presente Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. Por ello, en todo momento, el Fiduciario vigilará el cabal cumplimiento de dichos requisitos por parte del Fideicomiso; -----
- b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal y determinar la Utilidad Fiscal o Pérdida Fiscal por CBFI; -----
- c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que se les retenga; -----
- d) El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo, salvo que los Tenedores estén exentos o se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros. -----
- e) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 1.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya; -----
- f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010 o aquella disposición legal que la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto de su patrimonio. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario

podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

- g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso podrán acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU, y la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha LIETU, o aquellas disposiciones legales que los sustituyan, derivadas de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----
- h) De igual forma, los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fiduciario, ni el que le haya sido trasladado al presente Fideicomiso. Tampoco podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por el impuesto aquí referido, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.3.4. de la Resolución Miscelánea fiscal para 2010. El Fiduciario presentará las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA. -----
- i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario expedirá por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, para lo cual asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del presente Fideicomiso. -----
- j) Los Tenedores reconocen que, salvo lo establecido en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados enajenados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario estará obligado a efectuar el cálculo y entero del impuesto sobre adquisición de inmuebles 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 forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación del Bien Inmueble Aportado al Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a realizar cualquier pago



relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin su responsabilidad. -----

- 26.4 En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles; se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones descritas en los incisos 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal, serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión. -----
- 26.5 El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----
- 26.6 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 pudiese llegar a surgir derivado del incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y del cual pudiese derivar el incumplimiento de las obligaciones fiscales. -----
- 26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (salvo por lo que toca a sus honorarios), ni de la presentación, validación o revisión de algún informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. SUCESORES Y CESIONARIOS. -----

- 27.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA DE DERECHOS. -----

- 28.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso. -----

VIGÉSIMA NOVENA. RELACIÓN LABORAL.-----

- 29.1 Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario. -----

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.-----

- 30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. 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 de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a: -----

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores; -----
- c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo



aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y -----

- d) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados. que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios. ----

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.-----

- 30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

- 30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

- a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;-----
- b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero; -----

- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; -----
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores; -----
- e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación; -----
- g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;-----
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación; -----
- i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por



cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y -----

- j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. -----

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás

requisitos legales aplicables: (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.-----

- 30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere le presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.-----

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.-----

- 30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.-----

- 30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que



sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de Influencia Significativa o Poder de Mando en los términos de los dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. -----

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. -----

30.11 Lo previsto en esta cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso. -----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.-----

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente

deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

- 31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. una vez que (i) el Administrador sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 15% de los CBFIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto. -----

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.-----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE PODERES.-----

- 32.1 El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. -----
- 32.2 Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. -----
- 32.3 Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: -----



Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios. -----

- b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. -----
- c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: *"El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada"*.
- d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen. -----
- e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, considerando los mismos como Gastos de Mantenimiento. -----
- f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. -----

g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes.-----

TRIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN. -----

33.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.-----

TRIGÉSIMA CUARTA. ENCABEZADOS.-----

34.1 Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase. -----

TRIGÉSIMA QUINTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. -----

35.1 Legislación y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----

TRIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS.-----

36.1 Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del presente Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al presente Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:-----

<u>Anexo "A"</u>	Relación de Bienes Inmuebles Adquiridos.-----
<u>Anexo "B"</u>	Relación de Bienes Inmuebles Aportados.-----
<u>Anexo "C"</u>	Formato de Contrato de Administración. -----
<u>Anexo "D"</u>	Formato de Contrato de Asesoría en Planeación. -----
<u>Anexo "E"</u>	Formato de Contrato de Representación -----
<u>Anexo "F"</u>	Formato de Convenio de Adhesión.-----
<u>Anexo "G"</u>	Criterios de Elegibilidad. -----
<u>Anexo "H"</u>	Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.-----



<u>Anexo "J"</u>	Reporte Mensual del Fiduciario.-----
<u>Anexo "K"</u>	Formato de Título.-----
<u>Anexo "L"</u>	Notificación de Gastos de Emisión.-----
<u>Anexo "M"</u>	Reporte Anual del Auditor.-----
<u>Anexo "N"</u>	Honorarios del Fiduciario.-----
<u>Anexo "O"</u>	Honorarios del Representante Común.-----
	Certificación de Firmas al Fiduciario."-----

----- PERSONALIDADES: -----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN". SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "**P**", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO". SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA. con testimonio del instrumento número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, pasado en esta Ciudad con fecha doce de marzo de dos mil diez, ante el señor licenciado Arturo Talavera Autrique, notario número ciento veintidós del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha dos de junio del dos mil diez, en el Folio Mercantil número "262,411" (doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once), por el que dicha institución otorgó en favor del señor licenciado Gerardo Andrés Sainz González, poder general y especial para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con

la letra "Q", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "R", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-IX4"; -----

el señor licenciado GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el veintitrés de enero de mil novecientos setenta y cinco, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad; y su representada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,



DIVISION FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad.-----

Y la licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta ciudad.-----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito; -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, como se determina en la Relación de Identificación que se agrega al apéndice de este instrumento bajo la letra "S" y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que sí ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario; -----

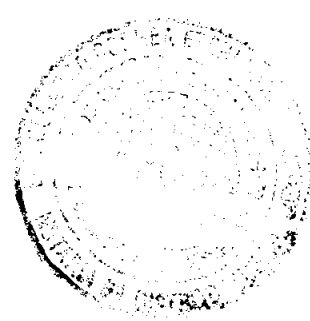
V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día diez de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA.-----

EN NOVENTA Y TRES PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.





BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS

INMUEBLE	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
MARAVILLAS	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
TUXTLA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. JACK KHABIE ZEITOUNE. MOUSSA KHABIE ZEITOUNE
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. ANDRÉ EL-MANN ARAZI
LERMA	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



BIENES INMUEBLES APORTADOS

INMUEBLE APORTADO	PROPIETARIOS
CELAYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
GUADALAJARA	MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
DIAMANTE	"PROMOTORA NACIONAL DE BODEGAS", S. A. DE C. V.
LA JOYA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
MARAVILLAS	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYAN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
TUXTLA	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
REFORMA 99	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. JAIME KABABIE SACAL. MOISÉS KABABIE SACAL. RAFAEL KABABIE SACAL. SALOMÓN KABABIE SACAL. JACK KHABIE ZEITOUNE. MOUSSA KHABIE ZEITOUNE.
VIA MORELOS	MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO. ANDRÉ EL-MANN ARAZI.
LERMA	ANDRÉ EL-MANN ARAZI. MOUSSA EL-MANN ARAZI quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI. ABUD ATTIE DAYÁN quien también acostumbra usar el nombre de ABUDE ATTIE DAYAN. ELÍAS SACAL MICHA. MAX EL-MANN ARAZI. ISIDORO ATTIE LANIADO. ISAAC ATTIE LANIADO.
RENTIMEX	"PROMOTORA RENTIMEX", S. A. DE C. V.
VALLEJO 2000	"GRUPO VALLEJO", S. A. DE C. V.



Ex. No. 115.636 "2"

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "F1 MANAGEMENT", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ADMINISTRADOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio que se destinen al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. Declara el Administrador a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,509, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o fideicomiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador los Servicios de la Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

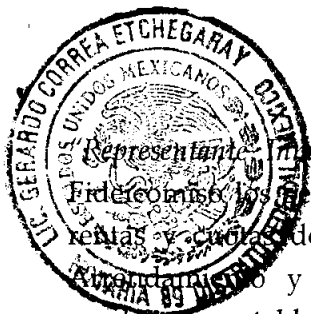
PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.



"Representante inmobiliario" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de Representación incluyendo (i) la facturación y cobranza de rentas y cargas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico;

"Servicios" significa todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario conforme lo establecido en el Fideicomiso, en este acto designa al Administrador como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Administrador acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:



(a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos correspondientes de los estados de México, 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 de los códigos civiles de los estados de México, 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.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Administrador en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso

TERCERA. Servicios

El Administrador prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo que reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades de 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



... licación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité
... Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecución
... funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y
... mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) 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 por parte del Asesor Contable y Fiscal, incluyendo:
 - (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas;
- (d) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones derivadas de la legislación en materia ambiental con relación a los Bienes Inmuebles.
- (e) 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;
- (f) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso;
- (g) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;
- (h) Coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.



(i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

(j) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

(k) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los Programas de Mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los Programas de Mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Bienes Inmuebles;

(l) Coordinar y supervisar todas las actividades del Representante Inmobiliario incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

(m) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;

(n) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;



(o) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brokers independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento;

(p) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar los Servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Además el Administrador supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

CUARTA. Contraprestaciones del Administrador.

El Administrador tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, una cantidad equivalente al 1% (uno por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes.

Las cuotas por mantenimiento previstas en los Contratos de Arrendamiento serán entregadas por el Fiduciario mensualmente y en su totalidad al Administrador conforme a lo establecido en el Fideicomiso, para llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles correspondientes; en el entendido de que el Administrador se sujetará estrictamente a las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios para realizar el mantenimiento de los Bienes Inmuebles, y no tendrá derecho a solicitar al Fiduciario la entrega de cantidades adicionales, para cubrir faltantes, ya que se obliga a cubrir los mismos en su caso, con capital propio, por lo que no estará obligado a rendir cuentas a persona alguna respecto a su importe y aplicación.

El Administrador tendrá derecho a requerir al Fiduciario directamente y éste estará obligado a entregar al Administrador, los montos necesarios para el pago de cualesquiera impuestos, seguros, contribuciones o cualquier otra obligación fiscal o pago de derechos relacionados directamente con los Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento o cualquier otro requerimiento de recursos por encima de los propios, siempre que los



los mismos sean necesarios para la apropiada operación de dichos Bienes Inmuebles y/o los Contratos de Arrendamiento.

Junto con los reportes al Fiduciario, el Administrador enviará al Fiduciario un reporte que muestre los montos a favor del Administrador por concepto de honorarios, cuotas de mantenimiento y cantidades requeridas para los pagos que en su caso correspondan.

QUINTA. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente el Administrador deberá elaborar y entregar para la aprobación del Comité Técnico un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles.

SEXTA. Obligaciones del Administrador.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (d) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.



- (e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (f) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.
- (h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario.
- (i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

SÉPTIMA. Sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere la Cláusula Décima Primera de este Contrato.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del



bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del



firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. No existencia de relación laboral.

Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

NOVENA. Modificaciones.

Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.

Fax: (+52) 55-5201-81-44.



Atención: División Fiduciaria.

ADMINISTRADOR

Avenida Paseo de Tamarindos 400 – B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

Atención: André El-Mann Arazi.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. Duración.

La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Administrador no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa, se da por terminado: (i) el Contrato de Prestación Servicios Inmobiliarios y Comisión Mercantil celebrado por el Representante Inmobiliario con el Fiduciario respecto del patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA SEGUNDA. Ley aplicable y jurisdicción.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.



DÉCIMA TERCERA. Títulos de Cláusulas.

que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA. Límite de responsabilidad.

Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

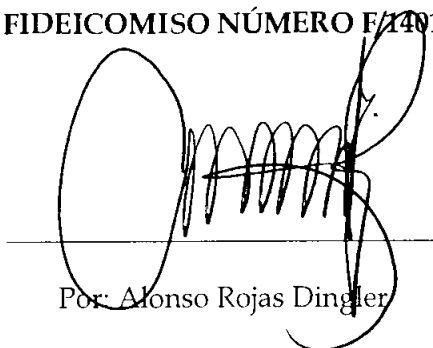
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

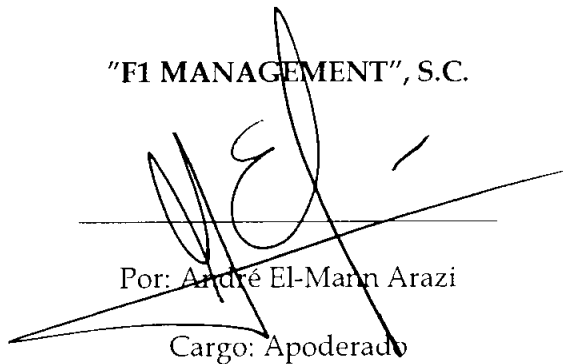
DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

"F1 MANAGEMENT", S.C.



Por: André El-Marrin Arazi

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de
Administración y Operación de fecha 20 de enero de 2011.





CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORIA (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "ASESOR"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO"), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. Declara el Asesor a través de su representante que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 114,506, de fecha 21 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el 1º de noviembre de 2010, bajo el folio mercantil electrónico 425879-1.

(b) Según consta en la escritura pública que ha quedado relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Conoce el Fideicomiso, los inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los servicios de asesoría y planeación del Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.

(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Asesor; (ii)



no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental, judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará la violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del cesor.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de su delegado fiduciario que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411 el día 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

(c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no



contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o fideicomiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato a efecto de encomendar al Asesor los Servicios de Asesoría en Planeación, dentro de los que se incluyen la asesoría y planeación del Fideicomiso, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

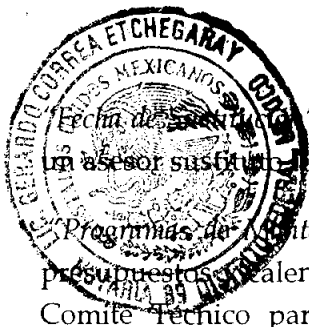
PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Administrador" significa F1 Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los servicios de administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.





"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Asesor deberá dejar su cargo a favor de un asesor sustituto.

"Programas de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

"Proyectos" significan conjuntamente con los Bienes Inmuebles, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

"Representante Inmobiliario" significa F2 Services, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Representación entre los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico;

"Servicios" significa todos los Servicios de Asesoría en Planeación en los que se incluyen los servicios de asesoría, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Proyectos, que el Asesor proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

SEGUNDA. Servicios.

El Asesor prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la asesoría, planeación y coordinación de los Proyectos de conformidad con los fines del Fideicomiso, 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 Bienes Inmuebles, 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 el Comité Técnico lo apruebe, actividad que incluirá la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre; incluyendo, sin limitar a: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, 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 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 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, al Administrador y al Representante Inmobiliario en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- f) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno.
- g) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por lo que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas.
- h) 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;
- i) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- j) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- k) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;
- l) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- m) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles;



n) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

o) 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.

p) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

q) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

TERCERA. La Asesoría. El Asesor se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

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

(b) Deberá proporcionar los Servicios, en beneficio exclusivo del patrimonio del fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos de éste;

(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



(d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios previstos en el presente Contrato.

CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), anualmente el equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso sin depreciación (un-depreciated asset value), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

La Contraprestación Anual deberá ser liquidada en pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán calculados conforme a los estados financieros internos correspondientes al trimestre inmediato anterior y el cuarto, conforme a los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

En adición, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, cobrará el 3% (tres por ciento) (debiendo incluirse en el mismo cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) sobre el valor de los activos adquiridos/contribuidos, en el entendido que cuando se trate de operaciones con partes relacionadas, adicionalmente se deberá sujetar a lo previsto en el Fideicomiso. La comisión referida en este párrafo podrá incrementarse conforme lo acuerde el Comité Técnico con el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes del mismo.

QUINTA. Reportes del Asesor.

El Asesor preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Asesor deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Asesor.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Asesor conforme al presente Contrato:

(a) Deberá contar con un consejo de directores integrado al menos por un integrante de la Familia El-Mann y un integrante de la Familia Attie, y sin que



sus decisiones puedan ser controladas por personas que no pertenezcan a dichas familias.

Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.

(c) El Asesor no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o con mala fe.

SÉPTIMA. Sustitución del Asesor.

El Asesor podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta cláusula, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un asesor sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el asesor sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Asesor bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el asesor sustituto; en el entendido, sin embargo que el Asesor continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Asesor dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Asesor cooperará con el Fiduciario y con el asesor sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al asesor sustituto de todas las facultades del Asesor y en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Asesor, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al asesor sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes



relativos al Patrimonio del Fideicomiso y en su caso los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el asesor sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en los términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El asesor sustituto, el Fiduciario y el Asesor, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El asesor sustituto asumirá el depósito, en su caso de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Asesor, se entenderán hechas a la entidad que actúe como asesor sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Asesor de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido de que el asesor sustituto no será responsable de los actos u omisiones del asesor al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Asesor, para actuar en sustitución del Asesor y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución al Asesor. En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

- I. Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la comisión anual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las comisiones anuales efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo



que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos estados financieros disponibles conforme a la Cláusula Cuarta de este Contrato; y

II. Si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Asesor.

En virtud de lo anterior, el Asesor responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

DÉCIMA PRIMERA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.



Avenida Paseo de Tamarindos 400 – B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

Fax: 5258 1116.

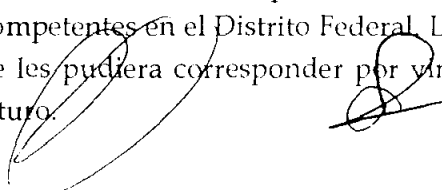
Atención: André El-Mann Arazí.

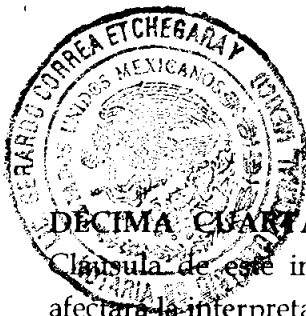
Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. Duración. La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Asesor no sea destituido en los términos del presente Contrato. El Asesor podrá dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito al Fiduciario hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación después del cumplimiento del quinto año de vigencia del mismo.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Servicios de Representación celebrado por la Empresa de Servicios de Representación con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso; o (ii) el Contrato de Administración celebrado por F1 Management, S.C. con el Fiduciario respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.





DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Asesor frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Asesor o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Asesor no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401

Por: Alonso Rojas Dingler

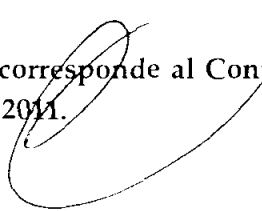
Cargo: Delegado fiduciario.

FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.

Por: André El-Mann Arazi

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría de
fecha 20 de enero de 2011.





CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y COMISIÓN MERCANTIL (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN "F2 SERVICES", S.C., REPRESENTADA POR EL SEÑOR ANDRÉ EL-MANN ARAZI, (EL "REPRESENTANTE INMOBILIARIO"); Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EL "FIDUCIARIO") EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/1401, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO ALONSO ROJAS DINGLER; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 10 de enero de 2011 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, en su carácter de fiduciario y en unión de otras personas, celebró el Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 ("Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") respecto de los inmuebles que formen parte de su patrimonio, para ser destinados al arrendamiento, conforme a las disposiciones que regulan a los Fideicomisos denominados Fibras (según se define más adelante).

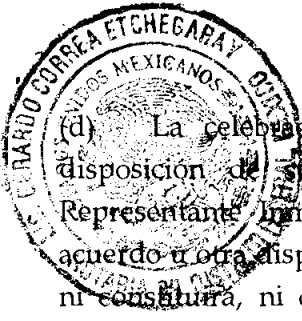
DECLARACIONES

I. Declara el Representante Inmobiliario a través de su representante que:

(a) Es una sociedad civil constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 115,510, de fecha 15 de diciembre del 2010, otorgada ante el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, por lo reciente de su otorgamiento.

(b) Según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) anterior, cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada, en términos del presente Contrato, las cuales no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente

(c) Conoce el Fideicomiso, los Bienes Inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios de Representación conforme al Fideicomiso en los términos y condiciones pactadas en este Contrato.



(d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Representante Inmobiliario; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni consuetud, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Inmobiliario.

(e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.

(f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según acredita con la escritura pública número 57,861, de fecha 25 de febrero del 2000, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número 19 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 262,411, el 11 de abril del año 2000.

(b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 85,714, de fecha 22 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alfonso González Alonso Notario Público número 31, actuando como suplente en el en el protocolo de la Notaría Pública número 19, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262,411, mediante la cual se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contravienen su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte.

(d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.

(e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato y de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de encomendar al Representante Inmobiliario la prestación de los Servicios de Representación entre los que se incluyen (i) la facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

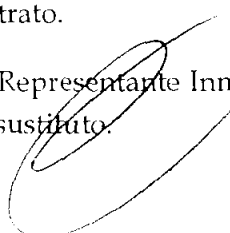
PRIMERA. Definiciones.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Administrador" significa F1 Management, S.C., encargada de proporcionar al Fideicomiso los Servicios de Administración que incluyen la administración y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Representante Inmobiliario deberá dejar su cargo a favor de un representante inmobiliario sustituto.





todos los Servicios de Representación en los que se incluyen la (i) facturación y cobranza de rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones, de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico, que el Representante Inmobiliario proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones de este Contrato.

Las palabras "aquí", "en el presente" u otras expresiones similares se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una cláusula o inciso en particular a menos que se indique lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por el Fideicomiso.

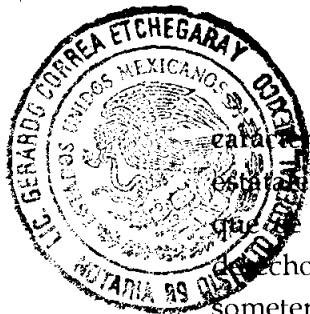
SEGUNDA. Designación y comisión mercantil.

Para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico en este acto designa al Representante Inmobiliario como comisionista y mandatario en términos de los artículos 273, 274 y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios.

En este acto, el Representante Inmobiliario acepta y conviene en prestar los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Representante Inmobiliario dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las siguientes facultades:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, 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



de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que 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 de los códigos civiles de los estados de México, 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.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Representante Inmobiliario en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Representante Inmobiliario como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa éste último o del Patrimonio del Fideicomiso.

TERCERA. Servicios.

El Representante Inmobiliario prestará al Fiduciario los Servicios que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los inquilinos de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y de conformidad con 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 rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los



arrendatarios de los Bienes Inmuebles, (iii) el registro, control y reportes de la 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 Administrador y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

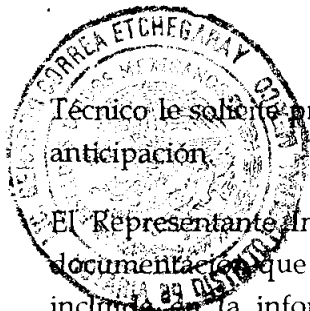
- (b) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;
- (c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

CUARTA. Contraprestaciones del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario tendrá derecho a cobrar como contraprestación por sus Servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

QUINTA. Reportes del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité



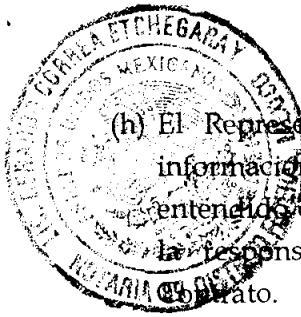
Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Representante Inmobiliario deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

SEXTA. Obligaciones del Representante Inmobiliario.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, cobranza y facturación por cada Inmueble.
- (b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (c) Deberá llevar un registro pormenorizado de la "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Inmueble.
- (d) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (e) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.
- (f) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (g) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.



(h) El Representante Inmobiliario podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Representante Inmobiliario conforme al presente Contrato.

- (i) El Representante Inmobiliario podrá contratar a uno o más administradores inmobiliarios regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como representante inmobiliario conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros parte de los Servicios, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fideicomiso.
- (j) El Representante Inmobiliario no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

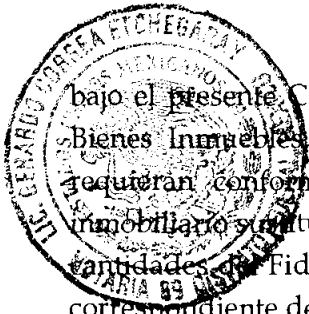
SÉPTIMA. Sustitución del Representante Inmobiliario.

El Representante Inmobiliario podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Representante Inmobiliario por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un representante inmobiliario sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el representante inmobiliario sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Representante Inmobiliario bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el representante inmobiliario sustituto; en el entendido, sin embargo que el Representante Inmobiliario continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Representante Inmobiliario dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso.

El Representante Inmobiliario cooperará con el Fiduciario y con el representante inmobiliario sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones



bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al representante inmobiliario sustituto de todas las facultades del Representante Inmobiliario y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

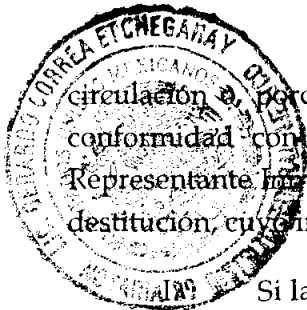
El Representante Inmobiliario, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Representante Inmobiliario sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el representante inmobiliario sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato y el Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

El representante inmobiliario sustituto, el Fiduciario y el Representante Inmobiliario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El representante inmobiliario sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Representante Inmobiliario, se entenderán hechas a la entidad que actúa como representante inmobiliario sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Representante Inmobiliario de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el representante inmobiliario sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Representante Inmobiliario al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Representante Inmobiliario, para actuar en sustitución del Representante Inmobiliario y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

OCTAVA. Compensación por destitución al Representante Inmobiliario. En caso de que el Representante Inmobiliario sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en



porque el presente Contrato se de por terminado en forma anticipada de conformidad con lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, segundo párrafo, el Representante Inmobiliario tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

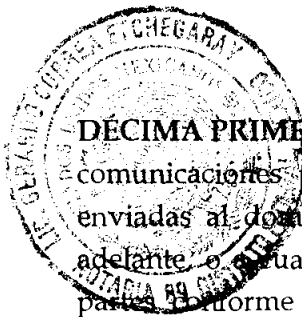
Si la destitución se efectúa dentro de los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Representante Inmobiliario a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la Fecha de Sustitución, el monto equivalente a la cuota mensual pactada en la Cláusula Cuarta de este Contrato que se hubiere generado por los 5 (cinco) años referidos, restando las cuotas mensuales efectivamente pagadas al Representante Inmobiliario durante el tiempo que prestó sus servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se tomará como base para su determinación, el promedio de las ultimas 6 (seis) cuotas mensuales pagadas con anterioridad a la destitución y en su defecto los últimos disponibles; y

- II. Si la destitución se efectúa a partir del quinto año siguiente a la fecha en que se realice la primera emisión y colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

NOVENA. No existencia de relación laboral. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Representante Inmobiliario.

En virtud de lo anterior, el Representante Inmobiliario responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

DÉCIMA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.



DÉCIMA PRIMERA. **Notificaciones.** Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio o número de fax de cada una de las partes que se indica más adelante, o cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos cuando sean efectivamente recibidos por la parte a quien vaya dirigido conforme a la presente Cláusula.

FIDUCIARIO

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 - 17, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.

Teléfono: (+52) 55-5201-80-00.

Fax: (+52) 55-5201-81-44.

Atención: División Fiduciaria.

REPRESENTANTE INMOBILIARIO

Avenida Paseo de Tamarindos 400 - B, piso 14, Torre Arcos, Colonia Bosques de las Lomas, en México, D. F., código postal 05120.

Teléfono 5258 1210.

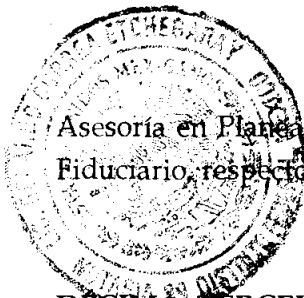
Fax: 5258 1116.

Atención: André El-Mann Arazi.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. **Duración.** La duración del presente Contrato será de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Representante Inmobiliario no sea sustituido en los términos del presente Contrato. Una vez vencido el plazo forzoso, el Representante Inmobiliario y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el presente Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El presente Contrato se dará por terminado en forma anticipada si, por cualquier causa distinta a una Conducta de Destitución, se da por terminado: (i) el Contrato de Administración celebrado por F1 Management, S.C. con el Fiduciario o (ii) el Contrato de



Asesoría en Planeación celebrado con por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. con el Fiduciario, respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA. Ley aplicable y jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a las leyes federales de México. Las partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en el Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

DÉCIMA CUARTA. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectará la interpretación del presente Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Límite de responsabilidad. Las partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Representante Inmobiliario frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Representante Inmobiliario o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Representante Inmobiliario no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los servicios conforme al presente Contrato.

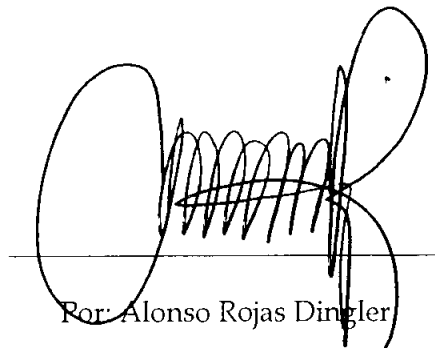
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto el 20 de enero de 2011.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



EL FIDUCIARIO

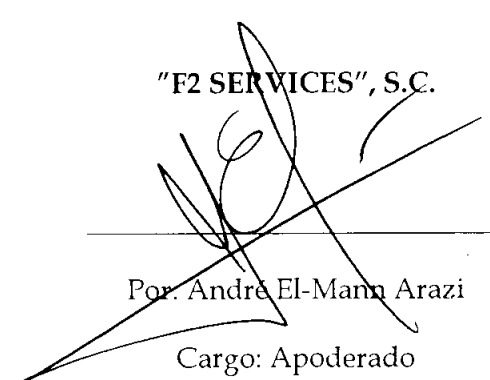
DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE DIVISION FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NÚMERO F/1401



Por: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado fiduciario.

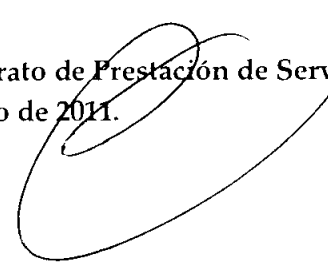
"F2 SERVICES", S.C.



Por: André El-Mann Arazí

Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios y
Comisión Mercantil de fecha 20 de enero de 2011.





--- LIBRO NÚMERO [*].-----

--- INSTRUMENTO NÚMERO [*].-----

--- EN MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a [*] de [*] del año dos mil diez, yo el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la notaría pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar: -----

--- I.- La REVERSIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE Y EXTINCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA. QUE OTORGAN:-----

--- A) "BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante "Banca Mifel"), como fiduciario y en ejecución del fideicomiso identificado con el número [*] (el "Fideicomiso Original"); representada en este acto por su delegado fiduciario el licenciado Salvador de la Lata Mercado, actuando por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original, mismas que ratifica en este acto el señor André El-Mann Arazi, en su carácter de delegado especial de dicho Comité; y -----

--- B) Los señores [*], todos ellos en su carácter de Fideicomisarios del Fideicomiso Original y representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también comparece por su propio derecho, (en adelante denominados conjuntamente los "Copropietarios"). -----

--- II.- ADHESIÓN A FIDEICOMISO Y LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL MISMO, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA Y CON DERECHO DE READQUISICIÓN, QUE OTORGAN: -----

--- A) "DEUTSCHE BANK" MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (en adelante el "Deutsche Bank"), como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/1401, (en adelante el "Fideicomiso Emisor") representado en este acto por su delegado fiduciario María del Carmen Robles Martínez Gómez; -----

--- B) Los señores [*], todos ellos representados en este acto por el señor André El-Mann Arazi, quien también comparece por su propio derecho. (en adelante denominados conjuntamente los "Fideicomitentes Adherentes"); con la comparecencia y aceptación de;

--- C) "FI MANAGEMENT", SOCIEDAD CIVIL, (en adelante el "Administrador"), representada en este acto por su apoderado legal el señor André El-Mann Arazi; -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- [Nota: incluir todos los antecedentes de propiedad y la especificación de las construcciones] Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de [*], con fecha de [*].

los Copropietarios adquirieron, en copropiedad proindiviso y en los porcentajes que más adelante se indican, el inmueble ubicado en [*] (en lo sucesivo el "Inmueble"), mismo que en dicha escritura se describe de la siguiente manera: -----

SUPERFICIE: [*] ([*])-----

MEDIDAS, LINDEROS y COLINDANCIAS: [*] -----

El Inmueble fue adquirido por los Copropietarios, en los porcentajes que a continuación se expresan: [*].-----

SEGUNDO.- FIDEICOMISO ORIGINAL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el licenciado [*], notario público [*] de [*], se hizo constar el Fideicomiso Original que celebraron los Copropietarios, como Fideicomitentes y Fideicomisarios, con Banca Mifel como Fiduciario, a cuyo patrimonio los Copropietarios transmitieron, con derecho de reversión y en los porcentajes de copropiedad indicados en el antecedente primero de esta escritura, la propiedad del Inmueble con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo las construcciones existentes sobre el mismo, con el fin principal de destinar el Inmueble al arrendamiento o concesión del uso y goce a terceros. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[Transcripción de las cláusulas relevantes del Fideicomiso Original]. -----

TERCERO.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR. Mediante escritura número [*], de fecha [*] de [*] del año dos mil diez, otorgada ante el suscrito notario, se hizo constar el Fideicomiso Emisor, celebrado por el Administrador como fideicomitente y Deutsche Bank como Fiduciario, cuya finalidad principal consiste en emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "CBIs"), con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o adquiera. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*]... " -----

CUARTO.- CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. Con fecha [*] de [*] del dos mil diez, el Administrador celebró con Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, un contrato de prestación de servicios, en cuyos términos el Administrador prestará al Fideicomiso Emisor todos los servicios de administración, operación y mantenimiento que requiera para su más eficiente operación y la de los Inmuebles y los contratos de arrendamiento que formen parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor [Nota: se deberá ajustar conforme a servicios a incluirse en el contrato de administración final] .-----

QUINTO.- FIDEICOMISO DE CONTROL.- Mediante escritura número [*], de fecha [*], otorgada ante el suscrito notario, se hizo constar el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número [*] (el "Fideicomiso de Control"), celebrado por el señor André El-Mann Arazi como fideicomitente y Banca Mifel como Fiduciario, cuyo fin



principal consiste en que Banca Mifel reciba y mantenga la propiedad y titularidad de los CBIs que reciban los Fideicomitentes Adherentes como contraprestación por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y los administre en los términos previstos en dicho Fideicomiso de Control. De dicha escritura en su parte conducente se transcribe lo siguiente: -----

[*]...-----

----- DECLARACIONES -----

I.- DE LOS COPROPIETARIOS Y FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Por su propio derecho y en representación de los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, el señor André El-Mann Arazi declara bajo protesta de decir verdad:-----

a) Que él y sus representados son mexicanos, mayores de edad, con capacidad legal suficiente para la celebración de los actos contenidos en esta escritura y casados conforme a lo siguiente: (i) los señores [*], casados bajo el régimen de sociedad conyugal, con las señoras [*], respectivamente; (ii) y los señores [*], bajo el régimen de separación de bienes, como se acredita con copia certificada de las actas de su matrimonio que se agregan al apéndice de esta escritura en un solo legajo marcado con la letra "A".-----

b) Que cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en las escrituras públicas [*] de fecha [*], otorgadas ante el suscrito notario, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.-----

c) Que él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes controlan y administran el Inmueble a través del Fideicomiso Original, relacionado en el antecedente segundo de esta escritura.-----

d) Que con recursos de él y los demás Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes, se realizaron las construcciones que actualmente se encuentran edificadas sobre el Inmueble que constan de [*].-----

e) Que a la fecha de firma de este instrumento el Inmueble es objeto de los contratos de arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "B", (en lo sucesivo los "Contratos de Arrendamiento") y producen las rentas que se indican en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "C" (en lo sucesivo las "Rentas").-----

f) Que a la fecha de firma de este instrumento, el Inmueble, sus construcciones, los Contratos de Arrendamiento y las Rentas, están libres de gravámenes y limitaciones de dominio, salvo por lo que hace a su afectación al Fideicomiso Original, lo que acredita además con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de [*], que se agrega al apéndice de esta escritura marcados con la letra "D", y que no está sujeto a ninguna clase de provisiones, usos, reservas o destinos que contravenga lo pactado en este instrumento.-----

g) Que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y los derechos por consumo de agua, según se acredita con las constancias, expedidas por [*], que se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "E". -----

h) Que el valor catastral del Inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, de acuerdo con el documento que agrego al apéndice con la letra "F". -----

i) Que el valor comercial del Inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, de la cual corresponde al terreno la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL y a las construcciones la cantidad de [*], PESOS MONEDA NACIONAL, según el avalúo formulado por "[*]", mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "G". -----

j) Que en su oportunidad fueron obtenidas todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones: fueron dados los avisos de terminación de obra; y pagadas las contribuciones, necesarias para edificar las construcciones existentes sobre el Inmueble. Copia de las licencias, permisos y autorizaciones se agregan al apéndice de esta escritura con la letra "H". -----

k) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que esté relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones; ni le ha sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia u orden judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento. -----

l) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sean parte los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a las partes; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a los Copropietarios y Fideicomitentes Adherentes. -----

m) Que conoce los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor y que es su voluntad adherirse al mismo, transmitiendo al patrimonio del Fideicomiso Emisor la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento, recibiendo como contraprestación por dicha aportación los CBIs indicados en la cláusula quinta del Capítulo Segundo de esta escritura. -----

II.- DE BANCA MIFEL: Por conducto de su delegado fiduciario, Banca Mifel declara bajo protesta de decir verdad:-----



- a) Ser una institución de crédito debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número veinte mil seiscientos quince, de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y tres, otorgada ante el señor licenciado Carlos Alejandro Durán Loera, notario número once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número "186434" (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro). -----
- b) Que su delegado fiduciario, el señor licenciado Salvador de la Lata Mercado, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública número cincuenta mil cuatrocientos ochenta y uno de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil tres, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario número uno del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha diecinueve de noviembre del año dos mil tres, en el Folio Mercantil número "186434" (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro); poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna. -----
- c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso de Original y del Fideicomiso de Control le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones a su cargo previstas en este instrumento. -----
- d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Original, le instruyó otorgar este instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "I" y que dichas instrucciones son ratificadas en este acto por el delegado especial de dicho Comité el señor André El-Mann Arazi. -----
- e) Que a la fecha no le ha sido notificado ni tiene conocimiento de ningún juicio, arbitraje, demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial o administrativo en trámite que esté relacionado con el Inmueble, sus Contratos de Arrendamiento o cualesquier servicios prestados en relación con dicho Inmueble o sus instalaciones; ni le ha sido notificada, ni tiene conocimiento de la existencia de ninguna sentencia u orden judicial o administrativa que afecte o pudiera afectar adversamente la propiedad o posesión del Inmueble, o la validez y exigibilidad de cualquiera de sus Contratos de Arrendamiento. -----
- f) Que la celebración, formalización y ejecución del presente contrato: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Banca Mifel como Fiduciario del Fideicomiso Original o del Fideicomiso de Control; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a Banca Mifel; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Banca Mifel. -----

III.- DE DEUTSCHE BANK: Por conducto de su delegado fiduciario, Deutsche Bank declara bajo protesta de decir verdad: -----

- a) Ser una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV (quince romano), de la Ley de Instituciones de Crédito, según se acredita con la escritura pública número cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y uno, de fecha veinticinco de febrero del dos mil, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, notario público número diecinueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, el día once de abril del año dos mil. -----
- b) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número treinta mil ochocientos ochenta y cuatro, de fecha doce de marzo del dos mil diez, otorgada ante el licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número ciento veintidós del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en virtud de lo reciente de su otorgamiento, mediante la cual se hizo constar la designación de Delegados Fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, facultades y poderes que no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente instrumento. -----
- c) Que tanto su objeto social como los fines del Fideicomiso Emisor le autorizan a celebrar las operaciones y asumir las obligaciones previstas en este instrumento. -----
- d) Que el Comité Técnico del Fideicomiso Emisor le instruyó celebrar el presente instrumento, según consta en el documento que se adjunta al apéndice de esta escritura bajo la letra "J". -----
- e) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte Deutsche Bank; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable a Deutsche Bank; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada a Deutsche Bank. -----
- f) Que tiene pleno conocimiento de que el suscrito notario presentará ante las autoridades fiscales correspondientes las declaraciones exigidas por las leyes, las cuales están sujetas a revisión, pudiendo las propias autoridades liquidar diferencias a su cargo, y por las cuales libera al suscrito notario, bajo el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes deberán asumir el costo y sacar en paz y a salvo a las demás partes por cualquier contribución o



responsabilidad relacionada con el Inmueble o sus Contratos de Arrendamiento que provenga de hechos anteriores a la fecha de firma de este instrumento. -----

[Nota: En su caso, incluir declaración en relación con el criterio de la SRE por la cual no es necesario el permiso para adquirir inmuebles en zona restringida en los casos en que el Inmueble esté ubicado en esa zona] -----

IV.- DEL ADMINISTRADOR: Por conducto de su representante legal declara bajo protesta de decir verdad:-----

a) Ser una sociedad civil debidamente constituida, organizada y operando conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número [*] de fecha [*] del dos mil diez, otorgada ante el suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

b) Que su representante legal, señor André El-Mann Arazí, cuenta con los poderes y facultades necesarios para celebrar válidamente el presente instrumento según consta en la escritura pública que se relaciona en el inciso a) que antecede, poderes y facultades que a la fecha no le han sido revocados o limitados de forma alguna.-----

c) Que tiene la capacidad para asumir las obligaciones previstas a su cargo en este instrumento conforme al Contrato de Administración. -----

d) Que la celebración, formalización y ejecución del presente instrumento: (i) no contraviene ni implica violaciones a ninguna obligación, limitación o restricción estipulada en cualquier convenio, contrato o acuerdo del que sea parte; (ii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna ley aplicable al mismo; y (iii) no contraviene ni implica violaciones a ninguna sentencia, laudo u orden judicial o administrativa que le haya sido notificada previamente.-----

V.- DE LAS PARTES: DEFINICIONES: Las partes declaran estar de acuerdo que los términos que en este instrumento aparezcan escritos con inicial mayúscula (ya sea en singular o en plural) tendrán los significados que a dichos términos se les atribuye a continuación: -----

a) "Banca Mifel" significa Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. -----

b) "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBIs", significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por Deutsche Bank, de conformidad con el Fideicomiso Emisor y la legislación aplicable. -----

c) "Condición Suspensiva", significa la condición suspensiva descrita en la cláusula primera del capítulo tercero de esta escritura;-----

d) "Contratos de Arrendamiento" significa los contratos de arrendamiento sobre el Inmueble que han quedado descritos en el documento agregado al apéndice del presente instrumento bajo la letra "B". -----

e) "Copropietarios" significa, conjuntamente, los señores [*]. -----

- f) "Cuotas de Mantenimiento" significa las cuotas de mantenimiento, presentes y futuras, que deban pagar los arrendatarios del Inmueble, conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento. -----
- g) "Cuenta del Fideicomiso Emisor" significa la cuenta de cheques abierta a nombre del Fideicomiso Emisor por Deutsche Bank, actuando como fiduciario del Fideicomiso Emisor y conforme a las instrucciones del Comité Técnico. -----
- h) "Deutsche Bank" significa Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso Emisor. ---
- i) "Derecho de Reversión" significa el derecho que expresamente se reservan los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad del Inmueble, en los términos y condiciones establecidas en este instrumento y en el Fideicomiso Emisor. -----
- j) "Fecha de Cierre" significa la fecha en que se realice la colocación entre el gran público inversionista de los CBIs emitidos por el Fideicomiso Emisor. -----
- k) "Fideicomiso Emisor" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank e identificado con el número F/1401, relacionado en el antecedente tercero de este instrumento. -----
- l) "Fideicomiso de Control" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente quinto de este instrumento.-
- m) "Fideicomiso Original" significa el fideicomiso irrevocable celebrado con Banca Mifel e identificado con el número [*], relacionado en el antecedente segundo de este instrumento. -----
- n) "Fideicomitentes Adherentes" significa, conjunta mente, los señores [*]. -----
- ñ) "Inmueble" significa el inmueble descrito en el antecedente primero de este instrumento, incluyendo terreno y las construcciones edificadas sobre el mismo, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda.-----
- o) "Notificación de Afectación Fiduciaria" significa la notificación que se realizará a los arrendatarios del Inmueble a efecto de hacer de su conocimiento que: (i) la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento se ha transmitido al patrimonio del Fideicomiso Emisor; y (ii) al término del Período de Transición, deberán depositar las Rentas y Cuotas de Mantenimiento derivadas de sus Contratos de Arrendamiento en la Cuenta del Fideicomiso Emisor, con la indicación de que, a partir de (e incluyendo) la Fecha de Cierre, todas las Rentas y Cuotas de Mantenimiento deberán ser pagadas mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Emisor, o mediante transferencia electrónica de fondos a la Cuenta del Fideicomiso Emisor, apercibiendo que los pagos hechos a favor de cualquier persona diversa no será liberatorio de las obligaciones a cargo de los arrendatarios y/o cualquier obligado al pago de la renta conforme a los Contratos de Arrendamiento. -----



p) “Periodo de Transición” significa el periodo que iniciará en la Fecha de Cierre y terminará el último día natural del mes de calendario siguiente y dentro del cual se deberá entregar a los arrendatarios del Inmueble la Notificación de Afectación Fiduciaria.-----

q) “Rentas” significa todos los frutos, presentes y futuros, derivados del Inmueble, incluyendo sin limitar: (i) todas las rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación, del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y (vi) excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA) derivado de los conceptos anteriores.-----

r) “Pólizas de Seguro” significa las pólizas de seguro que se adjuntan al apéndice de este instrumento bajo la letra “K”. -----

s) “Valor de Aportación” significa el valor en que los Fideicomitentes Adherentes en este acto aportan el Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que asciende a la cantidad de S[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional). -----

Con base en los antecedentes y declaraciones precedentes, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

-----CAPITULO PRIMERO-----

----- DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO ORIGINAL Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO -----

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y TITULARIDAD: Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, Banca Mifel en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Original, en ejecución de dicho fideicomiso, sin pago de contraprestación alguna y en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original que bajo la letra “I” han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, mismas que en este acto ratifica el delegado especial de dicho Comité Técnico, el señor André El-Mann Arazí, en este acto REVIERTE, TRANSMITE Y ENTREGA *ad corpus* a los Copropietarios, en la proporción y porcentaje que a cada uno de ellos le corresponde conforme al antecedente primero de este instrumento: (i) la propiedad y la posesión originaria del Inmueble, libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde; con la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este

instrumento, incluyendo sin limitar, las construcciones edificadas sobre el mismo; y sin perjuicio de la posesión derivada que corresponda a los arrendatarios del Inmueble; y (ii) la titularidad de los derechos y obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento. ----

Derivado de lo anterior, en este acto los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original, por conducto de su representante, manifiestan su consentimiento a fin de que con relación al Inmueble materia de esta escritura, se hagan las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad competente. -----

SEGUNDA.- NOTIFICACIÓN DE AFECTACIÓN FIDUCIARIA.- Los Copropietarios en este acto instruyen irrevocablemente a Banca Mifel como fiduciaria del Fideicomiso Original, que sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para los efectos indicados en el Capítulo Segundo de esta escritura, presente y entregue una Notificación de Afectación Fiduciaria a todos y cada uno de los arrendatarios y/o garantes de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, a efecto de que a partir de la conclusión del Periodo de Transición, los arrendatarios inicien el pago de las Rentas y de las Cuotas de Mantenimiento mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso Emisor; en el entendido de que: -----

a) La Notificación de Afectación Fiduciaria se realizará en términos sustancialmente iguales a los indicados en el modelo que bajo la letra "L" se agrega al apéndice de este instrumento, mediante fedatario público y cumpliendo con las formalidades exigidas por la legislación aplicable en el lugar de ubicación del Inmueble; y -----

b) Banca Mifel deberá entregar al Administrador las certificaciones que expida el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Fiduciaria. -----

c) Banca Mifel deberá entregar a Deutsche Bank, copia de las certificaciones que expida el fedatario público en las que se haga constar la entrega a los arrendatarios de la Notificación de Afectación Fiduciaria. -----

TERCERA.- EXTINCIÓN PARCIAL DEL FIDEICOMISO ORIGINAL.- En virtud de la reversión y transmisión de propiedad, titularidad y posesión contenida en la cláusula primera de este Capítulo Primero, Banca Mifel, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula segunda que antecede, cancela y extingue parcialmente el Fideicomiso Original, respecto del Inmueble y los Contratos de Arrendamiento; subsistiendo dicho fideicomiso con toda su fuerza y vigor sobre los demás bienes que no han sido objeto del presente instrumento y formen parte del patrimonio del Fideicomiso Original. -----

CUARTA.- FINIQUITO.- Los Copropietarios en su carácter de fideicomisarios del Fideicomiso Original y únicamente por lo que se refiere al Inmueble y a los Contratos de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula segunda que antecede, en este acto otorgan a Banca Mifel, sus



11

delegados fiduciarios, funcionarios, consejeros o ejecutivos, que intervinieron en la operación del Fideicomiso Original, el finiquito más amplio que en derecho proceda por su actuación en el cargo de fiduciario que le fue conferido; manifestando que no se reservan derecho ni acción legal que ejercitar en su contra, obligándose a sacarlo en paz y a salvo de cualquier reclamación o controversia presente o futura, y a indemnizarlo de los daños y perjuicios que haya sufrido o pagarle deudas de cualquier índole en que haya incurrido en el desempeño del cargo fiduciario.-----

QUINTA.- IMPUESTOS.- Para efectos fiscales se hace constar que con fundamento en el artículo catorce del Código Fiscal de la Federación, la reversión y transmisión de propiedad consignada en este Capítulo Primero no se considera traslativa de dominio en virtud de que los Copropietarios, se reservaron el derecho de readquirir la propiedad del Fideicomiso Original, tal y como se ejecuta en este acto. -----

----- CAPITULO SEGUNDO -----

----- DE LA ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR Y DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR.

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- ADHESIÓN AL FIDEICOMISO EMISOR.- Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, los Fideicomitentes Adherentes en este acto SE ADHIEREN, sin reserva ni limitación alguna, al clausulado del Fideicomiso Emisor mismo que declaran conocer en todos sus términos y condiciones, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones que conforme al Fideicomiso Emisor corresponden a los Fideicomitentes Adherentes; incluyendo sin limitar, los siguientes: -----

a) Realizar todos los actos necesarios para que las declaraciones de los Fideicomitentes Adherentes en esta escritura sean verdaderas, completas y no omitan ninguna información relevante con relación al Inmueble y a los Contratos de Arrendamiento. -----

b) Realizar todos los actos necesarios para mantener la validez y exigibilidad de la aportación, transmisión y entrega de los bienes aportados al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos indicados en este instrumento. -----

c) Abstenerse de realizar actos que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor. -----

d) Conforme lo establecido en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.3, del Fideicomiso Emisor, siempre y cuando sean considerados Fideicomitentes Adherentes Relevantes (conforme se define dicho término en el Fideicomiso Emisor) y el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, con copia al Comité de Prácticas del mismo Fideicomiso Emisor, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles que

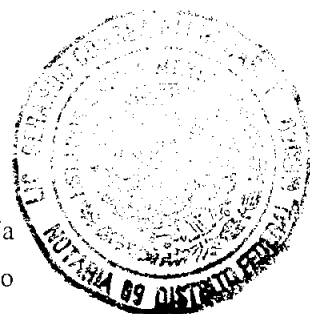
sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad (según se define dicho términos en el Fideicomiso Emisor), dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida. -- d) En general, cumplir con las obligaciones a su cargo de acuerdo a este instrumento y al Fideicomiso Emisor. -----

SEGUNDA.- TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE: Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes en este acto APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN *ad corpus* a Deutsche Bank, al Valor de Aportación, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y para el cumplimiento de sus fines, ADQUIERE y RECIBE en su totalidad y a su entera satisfacción y en estado en que se encuentra: -----

a) La propiedad del Inmueble libre de gravámenes; sin reserva en su dominio; al corriente en el pago de sus contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y queda comprendido dentro de la superficie, medidas, linderos, colindancias y características descritas en el antecedente primero de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a: (i) las construcciones actualmente edificadas y las que, en su caso, posteriormente se edifiquen sobre el Inmueble. (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que actualmente estén, o en el futuro sean, instalados o adheridos al Inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dichos Inmueble. (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora del Inmueble, siempre y cuando su propiedad no corresponda a los arrendatarios de dicho Inmueble; (iv) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquier autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, o construcción del Inmueble; (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad del Inmueble; y (vi) la titularidad de todas y cada una de las pólizas de seguros del Inmueble, junto con todos los derechos inherentes a dichas pólizas de seguros, incluyendo, sin limitar, la facultad de exigir el pago de las indemnizaciones correspondientes; y -----

b) La posesión originaria del Inmueble, pero sin perjuicio de la posesión derivada de los arrendatarios respectivos; -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos del Contrato de Administración, al momento de cumplirse la Condición Suspensiva, entregarán al Administrador, a satisfacción de este



último, las Pólizas de Seguro, junto con los endosos expedidos por la compañía aseguradora correspondiente, reconociendo a Deutsche Bank, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, como beneficiario irrevocable de las mismas. -----

TERCERA.- APORTACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE:

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva y [Nota: existen algunos contratos que tienen restricciones en cuanto a la cesión de los derechos derivados de los contratos de arrendamiento, les proporcionaremos una lista de dichos contratos respecto de los cuales se deberá cumplir con dichas estipulaciones una vez que tengamos la entrega final de contratos y su análisis] para quedar irrevocablemente afectos a los fines del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes Adherentes APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN a Deutsche Bank, quien en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, ADQUIERE y RECIBE la titularidad de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento del Inmueble, incluyendo sin limitar: -----

a) El derecho al cobro de todas las contraprestaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: (i) todas las Rentas, flujos de efectivo, intereses, indemnizaciones, penas, premios y cantidades que, por cualquier concepto, sean debidas y pagaderas bajo cualquier Contrato de Arrendamiento o sus garantías; (ii) las Cuotas de Mantenimiento; (iii) todos los guantes, comisiones, primas o cantidades, como quiera que se les llame, que se generen por el traspaso, contratación o renovación de los Contratos de Arrendamiento; (iv) todas las cuotas, ingresos o cantidades, como quiera que se les llame, que se obtengan por la renta o explotación de los estacionamientos abiertos al público con costo para los usuarios; (v) los ingresos que se obtengan por cualquier otra forma de explotación del Inmueble, incluyendo cualquier publicidad o propaganda realizada a través del Inmueble, sus instalaciones o accesorios; y (vi) el impuesto al valor agregado (el "IVA") derivado de los conceptos anteriores. -----

b) Los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento. -----

c) Cualesquier productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación del Inmueble. -----

Las partes convienen que a partir de la Fecha de Cierre, las Rentas, Cuotas de Mantenimiento del Inmueble y el IVA correspondiente, conforme a los respectivos Contratos de Arrendamiento corresponderán al Fideicomiso Emisor, por lo que en caso de que Banca Mifel, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Original y/o los Fideicomitentes Adherentes las cobre o reciba de los arrendatarios respectivos, deberá depositar su importe a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que esto ocurra, en las cuentas del Fideicomiso Emisor y notificar al Fiduciario de dicho depósito. -----

Los Fideicomitentes Adherentes con la aceptación de Deutsche Bank, en cumplimiento del Fideicomiso Emisor y para los efectos del Contrato de Administración, al cumplirse la Condición Suspensiva entregarán al Fiduciario y a su entera satisfacción los originales de: (i) los Contratos de Arrendamiento del Inmueble; y (ii) los depósitos y garantías recibidas para asegurar el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "M". -----

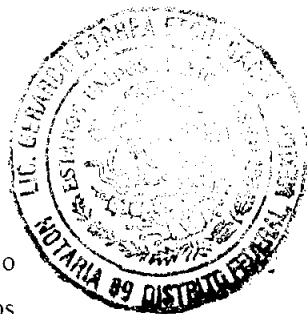
CUARTA.- DERECHO DE REVERSIÓN: Los Fideicomitentes Adherentes se reservan expresamente el derecho de readquirir de Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, la propiedad del Inmueble y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento y demás bienes en este acto fideicomitados; derecho que podrán ejercer únicamente en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso Emisor y particularmente conforme al procedimiento establecido en la cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso Emisor. --- Para los efectos indicados en el párrafo anterior, los Fideicomitentes Adherentes aceptan y se obligan a ejercer el Derecho de Reversión única y exclusivamente por conducto del señor André El-Mann Arazi; o en su defecto a través del señor Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi); a quienes para cumplir con esta obligación, en este acto designan irrevocablemente como su legítimo representante común.-----

QUINTA.- CONTRAPRESTACIÓN: Como contraprestación por la aportación del Inmueble, los Contratos de Arrendamiento y demás bienes fideicomitados por los Fideicomitentes Adherentes al patrimonio del Fideicomiso Emisor en los términos de esta escritura, Deutsche Bank en cumplimiento de las instrucciones recibidas del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor que bajo la letra "J" han quedado agregadas al apéndice de esta escritura, entregará a los Fideicomitentes Adherentes, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cierre, la cantidad de [*] CBIs en pago total del Valor de Aportación, conforme a lo siguiente:-----

a) Los CBIs serán percibidos por los Fideicomitentes Adherentes en el porcentaje en que cada uno de ellos en este acto transmite la propiedad del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor y que se indica en el antecedente primero de esta escritura; en consecuencia, a cada uno de los Fideicomitentes Adherentes en lo personal le corresponderá el número de CBIs que se indica en el documento que bajo la letra "N" se agrega al apéndice de esta escritura;-----

b) Los Fideicomitentes Adherentes irrevocablemente instruyen en este acto a Deutsche Bank para que les haga entrega de los CBIs que a cada uno de ellos corresponde, mediante depósito de los mismos en la cuenta de intermediación bursátil número [*], abierta en [*], por Banca Mifel como fiduciario del Fideicomiso de Control;-----

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Los Fideicomitentes Adherentes quedan obligados a:-----



a) Realizar todos los actos jurídicos y materiales necesarios a efecto de que se lleve a cabo la Notificación de Afectación Fiduciaria respecto de todos y cada uno de los arrendatarios respectivos. -----

b) Entregar al Fiduciario del Fideicomiso Emisor en la Cuenta del Fideicomiso Emisor todas y cada una de las cantidades que por concepto de Rentas reciba de cualesquiera de los arrendatarios relativos al Inmueble con posterioridad al cumplimiento de la Condición Suspensiva, a más tardar dentro del día hábil siguiente a que ello ocurra. -----

c) Asumir el costo y realizar el pago inmediato de cualquier pasivo anterior (o causado por actos, hechos u omisiones anteriores) a la Fecha de Cierre, que sea derivado de, o esté relacionado con, el Inmueble o los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitar: (i) cualquier monto pagadero por concepto de impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje; (ii) cualesquier contribuciones, sanciones o multas por diferencias en las construcciones declaradas o las cuotas de seguridad social de los trabajadores que participaron en dichas construcciones; o (iii) por la falta de cualquier licencia, permiso o autorización necesaria para haber realizado dichas construcciones o para explotar el Inmueble en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento, e incluyendo también cualesquier cantidades pagaderas como indemnizaciones o compensaciones que deban cubrirse a los arrendatarios por incumplimientos de la parte arrendadora bajo sus respectivos Contratos de Arrendamiento o a terceros para resarcir la responsabilidad objetiva derivada de la propiedad del Inmueble. -----

d) Sacar en paz y a salvo, e indemnizar, a Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso Emisor, así como a los tenedores de los CBIs y a su Representante Común, por cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, que eventualmente llegara a surgir con motivo de los supuestos a que se refiere la presente cláusula. -----

e) Responder frente a Deutsche Bank o frente a los adquirentes del Inmueble del saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley. -----

SÉPTIMA.- DESTINO: Deutsche Bank se obliga a destinar el Inmueble objeto de esta transmisión, única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor, sin perjuicio de las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables. -----

----- CAPITULO TERCERO -----

----- DISPOSICIONES COMUNES -----

----- CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las partes convienen que la eficacia y exigibilidad de los actos jurídicos que se hacen constar en esta escritura y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos, queda sujeta al previo cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") consistente en que Deutsche Bank, en

su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, obtenga de las autoridades competentes las autorizaciones necesarias para la emisión de los CBIs y realice su colocación entre el gran público inversionista mediante el registro de operación en el sistema respectivo de la Bolsa Mexicana de Valores a mas tardar el día [*] de [*] de 2011.-----

SEGUNDA.- GASTOS E IMPUESTOS: Los honorarios, contribuciones y gastos de cualquier especie derivados de la celebración de este instrumento, así como de su protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, son a cargo del patrimonio del Fideicomiso Emisor, salvo el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única causados por la aportación del Inmueble al patrimonio del Fideicomiso Emisor que en su caso se causen, mismos que serán a cargo exclusivo de los Fideicomitentes Adherentes.-----

Para los efectos anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo [*] de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el suscrito notario determinó la ganancia para cada uno de los Fideicomitentes Adherentes por la cantidad total de \$[*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional), según el procedimiento y método de cálculo que se indica en el documento que bajo la letra "O" se agrega al apéndice de esta escritura; no obstante lo anterior, el suscrito notario se abstiene de realizar la retención y entero del impuesto correspondiente, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos de la fracción XIII (trece romano), del artículo doscientos veinticuatro de Ley del Impuesto Sobre la Renta y será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs; o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

De igual forma, el suscrito notario se abstiene de realizar el cálculo del impuesto empresarial a tasa única, en virtud de que el pago de este impuesto se difiere, en los términos del artículo Décimo Cuarto del Decreto por el que se Otorgan Diversos Beneficios Fiscales en Materia de los Impuestos sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única, publicado en el Diario Oficial de la Federación del cinco (5) de Noviembre de dos mil siete (2007), el cual en caso de causarse, será pagado por los Fideicomitentes Adherentes en la proporción y medida en que cada uno de ellos enajene sus respectivos CBIs; o bien, cuando Deutsche Bank en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor enajene a terceros el Inmueble.-----

Por lo que se refiere al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, el suscrito notario hace constar que no se causa dicho impuesto toda vez que de conformidad con el artículo [*] del [Código Fiscal para el Distrito Federal] [Nota Ajustar según sea aplicable] no se considera enajenación la aportación de bienes inmuebles a un fideicomiso, en caso de que el Fideicomitente se reserve el derecho a readquirir la propiedad, lo cual se hace constar en la Cláusula Cuarta del presente instrumento, no generándose en consecuencia impuesto a pagar. -----



TERCERA.- DOMICILIOS: Las partes comparecientes señalan como sus domicilios para todos los efectos derivados de los actos consignados en esta escritura los siguientes: -----

- a) Los Fideicomitentes Adherentes: Avenida Paseo de los Tamarindos cuatrocientos, torre "B", piso catorce, colonia Bosques de las Lomas, delegación Cuajimalpa, en México, Distrito Federal; a la Atención de: [*] -----
- b) Banca Mifel: [*] -----
- c) Deutsche Bank: [*] -----
- d) El Administrador: [*] -----

En el caso de que cualquiera de las partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, deberá comunicarlo por escrito a las demás partes con cuando menos tres días hábiles de anticipación. -----

Todos los avisos y otras comunicaciones que las partes deban darse conforme a la presente escritura, se reputarán como dados cuando sean notificados fehacientemente por escrito y con acuse de recibo a los domicilios antes indicados o a cualquier que sea notificado de acuerdo con este procedimiento. -----

CUARTA.- ENCABEZADOS: Los encabezados utilizados al principio de cada una de las cláusulas del presente instrumento, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. -----

QUINTA.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN: Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente instrumento a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----



Exc. No. 115 636

Anexo "G"

Criterios de Elegibilidad.

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.



Exe No. 115.636

Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple
Representante Común

Por: [*]

Por: [*],
Delegado Fiduciario



Exe No. 115, 636

Anexo "I"

Reporte Mensual del Fiduciario.

[*] de [*] de [*]

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Representante Común
Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23
Col. Lomas de Chapultepec
Del. Miguel Hidalgo
C.P. 11000

México, D.F.

Tel. +5255-5063-3979

Fax. +5255-5063-3939

Atención: Delegado Fiduciario Responsable de RC/00[*]

[*]

Auditor Externo

[Domicilio]

Atención: [*]

[Fibra Uno Administración, S.A de CV.].

Administrador

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité Técnico

[Domicilio]

Atención: [*]

Comité de Prácticas

[Domicilio]

Atención: [*]

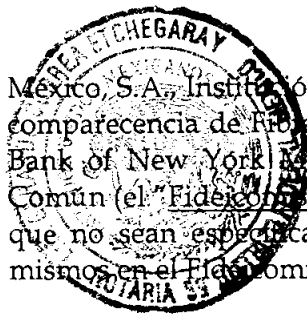
Comité de Auditoría

[Domicilio]

Atención: [*]

Ref.: Reporte Mensual del Fiduciario, correspondiente al período comprendido entre el
[*] de [*] de [*] y el [*] de [*] de [*].

El presente Reporte Mensual del Fiduciario se elabora en cumplimiento de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank



México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; con la comparecencia de Fidei Uno Administración, S.A. de C.V., como Administrador; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en el presente reporte que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Este Reporte Mensual del Fiduciario comprende el período al rubro mencionado (el "Período Relevante").

Adicionalmente, el presente Reporte Mensual del Fiduciario deberá ser dispuesto por el Fiduciario a través de EMISNET.

I. **Conceptos del Reporte.**

[NOTA: Este inciso podrá ser omitido, en caso de que el Fiduciario proporcione un estado de cuenta mensual, siempre y cuando contenga los siguientes conceptos.]

a. Cantidad transmitida a las Cuentas en el Período Relevante, derivada de las Rentas.

[\$*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

b. Operación en las Cuentas.

1. Cuenta [*]:

(i) Cantidad transmitida a la Cuenta [*] al final del Período.

[\$*] ([*] Pesos 00/100 Moneda Nacional).

[Incluir cada cuenta]

c. Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión y a terceros, realizados durante el Período Relevante

Concepto	Monto	Fecha de Pago

d. Entrega de Distribuciones de Efectivo

Destinatario	Fecha	Concepto



Quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario.

Atentamente,

El Fiduciario

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

Representado por
[*]
Delegado Fiduciario

El Administrador, el Representante Común, el Auditor Externo, el Comité Técnico, el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría, por medio de la presente firma al calce acusan recibo del Reporte Mensual del Fiduciario por el Período Relevante al rubro mencionado.

El Administrador: [*]. Representado por [*] Representante Legal	El Auditor Externo [*] Representado por [*] Representante Legal
Comité Técnico [*] Representado por [*] Miembro del Comité Técnico	El Representante Común The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple Representado por [*] Delegado Fiduciario
Comité de Prácticas [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Prácticas	Comité de Auditoría [*] Representado por [*] Miembro del Comité de Auditoría



C.c.p. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
(DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
EMISOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)
NO AMORTIZABLES AL PORTADOR
CLAVE DE PIZARRA [*]

TÍTULO: ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión:
México, D.F., a [*] de [*] de 2011

Ampara: [*]
Certificados Bursátiles Fiduciarios
(denominados Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios)
No Amortizables
Sin Expresión de Valor Nominal

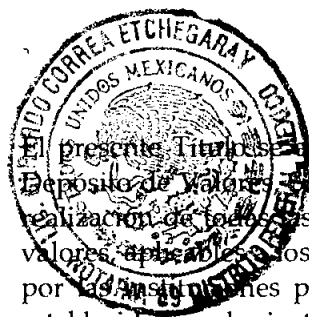
IMPORTE DE LA EMISION

\$[*] ([*] PESOS 00/100 M.N.)

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso No. F/1401 constituido el [*] de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de [*] ([*]) Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículos 7 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras. El presente Título ampara [*] ([*]) CBFIs al portador, no amortizables, numerados sucesivamente del número 1 al [*].

La inscripción de los presentes CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y su oferta pública fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el [*] de [*] de 2011, mediante oficio número [*], e inscritos en el mencionado Registro bajo el número [*], de fecha [*] de [*] de 2011.

LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN ADQUIRIR DERECHOS PARA RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.



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

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los CBFIs se llevarán a cabo en Paseo de la Reforma número 255 Colonia Cuauhtémoc, México, 06500, Distrito Federal.

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

Derechos de los Tenedores. Los Tenedores de CBFIs, sólo tendrán derecho a:

Los CBFIs emitidos invariablemente representarán el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes o derechos o del producto de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, como se establece en los Documentos de Emisión respectivos, mediante:

(i) En su caso, el derecho a las Distribuciones de Efectivo, que serán entregadas, previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

(ii) En su caso, al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs 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% 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 que cada Tenedor detente.

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;



El Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;

Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario, para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores aceptan de manera expresa, para el caso de la realización de nuevas Emisiones de CBFIs por el Fiduciario, que (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que se emitan; y (ii) que no tienen ni tendrán derecho de uso en forma personal y directa sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

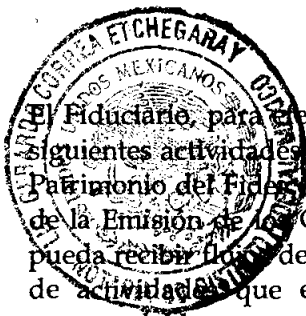
Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad con que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2010.

Adicionalmente el pago de las Distribuciones de Efectivo no está garantizado.

Objeto Social del Emisor. El objeto social del Emisor es el siguiente:

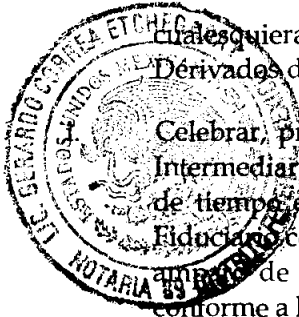
- I. La prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis de dicha Ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles siempre y cuando sea necesario para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social;
- II. Adquirir, enajear, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines;
- III. Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito y las disposiciones que al efecto dicten el Banco de México, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes en el entendido que el Emisor en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo ciento seis de la Ley de Instituciones de Crédito;
- IV. Emitir obligaciones subordinadas pero sólo en el supuesto de que dichas obligaciones se emitan para ser adquiridas únicamente por la Institución Financiera del Exterior que sea propietaria y controle, directa o indirectamente al Emisor;
- V. Realizar todo los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos.

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



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

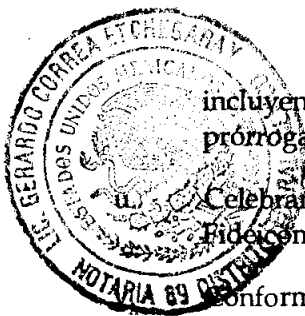
- b. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas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



cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al otorgarse de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

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

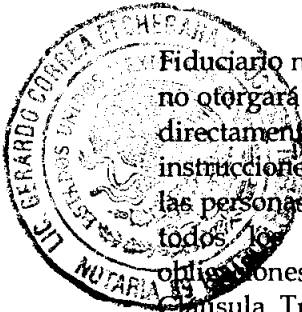


incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

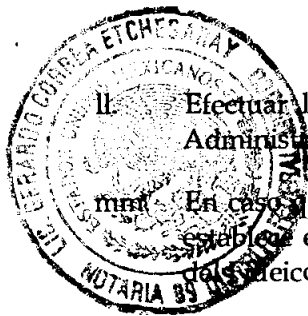
Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

- w. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- x. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;
- z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cc. 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;
- dd. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados.
- ee. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el



Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- ff. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;
- gg. 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;
- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- jj. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, 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;
- kk. 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;



ll. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;

mm. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establezca en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

nn. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

oo. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

pp. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;

qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y

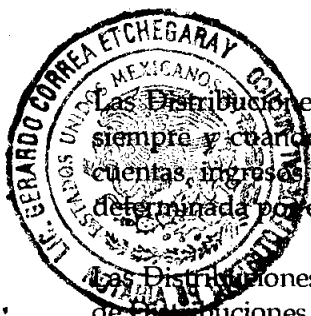
rr. Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act.

Destino de los recursos. Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs 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% 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 que cada Tenedor detente.



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;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Registro y depósito del Título. Los CBFIs se inscribirán en el RNV y se listarán en la BMV, de conformidad con la LMV y la Circular Única de Emisoras, así como a las otras reglas que aprueben la CNBV y demás órganos autorregulados del mercado de valores dentro del ámbito de su competencia.

El presente Título se depositará en el Indeval, en los términos y para los efectos de lo dispuesto en los artículos 282 (doscientos ochenta y dos), 283 (doscientos ochenta y tres) y 284 (doscientos ochenta y cuatro) y demás relativos de la Ley del Mercado de Valores, por lo que los titulares de los CBFIs acreditarán sus derechos de acuerdo con lo estipulado en los artículos 289 (doscientos ochenta y nueve) y 290 (doscientos noventa) de la misma LMV.

El Indeval llevará a cabo el registro de los CBFIs a favor de los intermediarios a través de los cuales los Tenedores los adquieran y/o administren conforme a sus sistemas y registros electrónicos.

Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;



Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LISR, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;

- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

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 convocar a una Asamblea de Tenedores que decida el asunto de que se trate, para lo cual notificará la solicitud correspondiente al Representante Común, con la finalidad de que este 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.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso como anexo del mismo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario 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 a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso;



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

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones 4.033.00 y 4.033.03 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

Posibles Adquirentes. Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

Régimen Fiscal. Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso.

Asambleas. Las Asambleas de Tenedores de CBFIs, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 227 (doscientos veintisiete), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte) y 221 (doscientos veintiuno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por las demás disposiciones aplicables de dicha Ley, la LMV y conforme al Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- (iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más



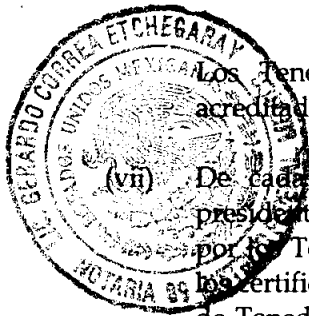
de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea.

- (ii) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por el Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados.

- (iii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (iv) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) 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, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.
- (v) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (vi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse.



Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.

(vii) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

- (viii) 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 que posean.
- (ix) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (x) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a dicha asamblea.
- (xiii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité

Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Sujeción. Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente.

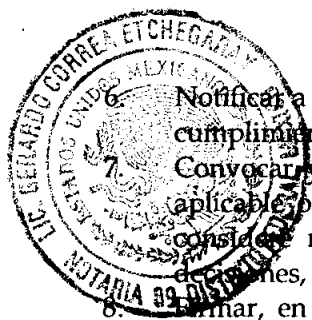
Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

Vigencia. En caso de extinción del Fideicomiso, la Emisora procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso, conforme a la cual el Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación y deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

Disposiciones relativas al Representante Común. Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218 y 228 r, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso, en los demás documentos de la transacción o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

1. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. Verificar la constitución del Fideicomiso;
3. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los Bienes Inmuebles estén asegurados;
4. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;
5. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;



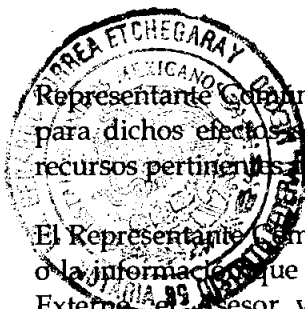
6. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago;
7. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los CBFIs cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o el Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
8. Firmar, en nombre de los Tenedores de los CBFIs en su conjunto, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y los CBFIs;
9. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los CBFIs, como grupo;
10. Actuar como intermediario con el Fiduciario en nombre de los Tenedores de los CBFIs, para la entrega a los mismos de cualquier Distribución de Efectivo en relación con los CBFIs y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
11. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de la transacción;
12. Solicitar del Fiduciario y del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábles para esos efectos, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
13. Proporcionar a cualquier Tenedor de los CBFIs, a costa de éste último, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación; y
14. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso y los CBFIs, y la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBFIs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs conforme a lo establecido en el Fideicomiso, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el presente Título deje de tener vigencia.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el



Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, 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.

Legislación y Tribunales. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiere corresponderles.

México, D. F., a [*] de [*] de 2011.

LA EMISORA

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Alonso Rojas Dingler
Delegado fiduciario



HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



EL REPRESENTANTE COMÚN

THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
Acepta el cargo y declara haber comprobado la constitución y existencia de los bienes objeto de la
emisión así como sus obligaciones y facultades.

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [*] CBFIS NO AMORTIZABLES AL
PORTADOR EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL
FIDEICOMISO NO. F/1401 CONSTITUIDO EL [*] DE [*] DE 2011.



Exc. No. 115,636 'K'

Anexo "K"

Notificación de Gastos de Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria
DE: El Representante Común
ASUNTO: Notificación de Gastos de Emisión
FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como Fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que adjunto a la presente como **Anexo A** se encuentra una lista de los Gastos de Emisión que deberán ser pagados con cargo al Fondo de Gastos de Emisión con los recursos provenientes de la Emisión. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos efectuar el pago de los mismos en las cuentas descritas en el anexo mencionado y a favor de las personas indicadas de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.1 del Fideicomiso.

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca
Múltiple Representante Común

Por: [*]
Delegado Fiduciario



Para efectos del llenado del **Anexo A** se deberán considerar entre los Gastos de Emisión los siguientes:

- a. Los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador relacionados con la Emisión;
- b. Los honorarios y gastos pagaderos a Protego Asesores, S. de R.L., como agente estructurador, y cualquier otro prestador de servicios en relación con la Emisión;
- c. Los honorarios y gastos pagaderos al Representante Común en relación con la Emisión;
- d. Los honorarios y gastos pagaderos al Fiduciario en relación con la Emisión;
- e. Cualesquier otros gastos, derechos y honorarios incurridos en relación con (i) la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, (ii) el listado de los CBFIs en la BMV, (iii) el depósito del Título con Indeval, (iv) el otorgamiento de cualesquier instrumento notarial requerido en relación con lo anterior, y (v) la impresión de prospectos de colocación preliminares y definitivos y cualquier otra publicación y/o publicidad relacionada con la Emisión;
- f. Los honorarios y gastos de todos los intermediarios de divisas, consultores, contadores y auditores contables en relación con la Emisión;
- g. Gastos de promoción, encuentros bursátiles, impresiones y publicaciones, y
- h. Cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos con relación a cualquier autorización gubernamental en relación con la Emisión.

En cada caso, conjuntamente con cualquier Impuesto al Valor Agregado y/u otros impuestos o derechos aplicables, pagaderos con respecto a dichas cantidades, excepto en lo relativo al impuesto sobre la renta generado en relación con los mismos.



Anexo "H"

Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

PARA: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
 DE: El Representante Común
 ASUNTO: Notificación de Gastos de Mantenimiento
 FECHA: [*] de [*] de [*]

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1401, celebrado el 12 de enero de 2011, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., como fideicomitente; y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en la presente notificación que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Por medio de la presente le notificamos, en su carácter de Fiduciario, que a continuación se encuentra una lista de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados que son pagaderos de conformidad con la tabla de pagos que se incluye más adelante. En consecuencia, por medio de la presente le instruimos registrar en el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, sección 13.2 del Fideicomiso, las cantidades y se realicen los pagos correspondientes conforme a lo indicado más adelante, según sea aplicable.

Gastos de Mantenimiento de la Emisión aprobados:

- [1. Gastos relacionados con la CNBV.
2. Gastos relacionados con la BMV.
3. Gastos relacionados con el Indeval.
4. Honorarios del Fiduciario.
5. Otros Gastos.]

[Tabla de Pagos:]

Concepto	Monto	Fecha de Pago
Gastos relacionados con la CNBV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con la BMV	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Gastos relacionados con el Indeval	\$[*]	[*] de [*] de [*]



Honorarios del Fiduciario	\$[*]	[*] de [*] de [*]
Otros Gastos	\$[*]	[*] de [*] de [*]

VoBo

The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple
Representante Común

Por: [*]

Por: [*]
Delegado Fiduciario



ANEXO "M"
HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

F/1401

Por su intervención en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar con cargo al patrimonio del Fideicomiso los honorarios que a continuación se indican, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Fideicomiso:

1. Honorario Inicial: Un pago inicial por aceptación de \$150,000.00 M.N. (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos en la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
2. Honorarios por Administración: Un pago anual por Administración de \$450,000.00 M.N. (Cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagaderos por anualidades adelantadas, siendo la primera a partir de la fecha de celebración del contrato de fideicomiso.
3. Honorarios por Modificaciones: Todas aquellas cuestiones que requieran de la participación de Deutsche Bank o modificaciones al contrato de fideicomiso, causaran un honorario de \$10,000.00 M.N. (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, por cada modificación que se realice.
4. Poderes: La cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente, pagadera por adelantado al otorgamiento de algún poder notarial a ser preparado y otorgado en términos del contrato o según sea necesario.
5. Gastos: Todos aquellos gastos relativos a viajes y demás gastos, dentro de los que se incluye de manera enunciativa, gastos de registro, honorarios de notarios públicos, honorarios de asesores legales externos, etc., serán cobrados según sea el costo.

Los impuestos, derechos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomitente.

Los honorarios anteriormente citados serán incrementados anualmente de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las partes acuerdan que el Fiduciario se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, mientras exista cualquier adeudo a su favor pendiente de liquidarse.

En el supuesto que los honorarios aquí descritos no sean pagados directamente al Fiduciario por el Fideicomitente con recursos propios; y al existir adeudo, dichos honorarios podrán ser cobrados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.



Si no se transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, se le deberá pagar intereses moratorios mensuales a la tasa que resulte de multiplicar por 2.5 (dos punto cinco) veces la TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) o la tasa que le sustituya a treinta días (Tasa Moratoria) aplicable a los días de mora, a razón de dividir la Tasa Moratoria entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado multiplicarlo por el número de días de mora.

En caso de que transcurran 30 (treinta) días sin que los honorarios del Fiduciario le hayan sido pagados conforme al presente Anexo, las Partes autorizan para que el Fiduciario cobre dichos honorarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin necesidad de notificación previa o resolución judicial alguna.

C



Sección 15.1.1.1

ANEXO "N" HONORARIOS DEL REPRESENTANTE COMÚN

Con fundamento en la Cláusula Vigésima Primera, el Representante Común, por el ejercicio de su cargo tendrá derecho a percibir los honorarios que a continuación se describen:

1. Honorario inicial: Un pago inicial por aceptación del cargo del Representante Común por la cantidad de USD\$5,000.00 (Cinco mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso correspondiente.
2. Honorario anual de administración por la emisión: Un honorario anual de administración por la emisión, por la cantidad de USD\$20,000.00 (Veinte mil dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadero por anticipado a la fecha de firma del título que ampare la emisión correspondiente.
3. Asistencia a juntas adicionales: Los honorarios descritos en los dos incisos inmediatos anteriores, abarcan la asistencia trimestral a la Asamblea de Tenedores, siendo un total de cuatro juntas por año. Todas aquellas juntas adicionales en donde se requiera de la presencia del Representante Común serán cobradas por separado, causando un honorario de USD\$400.00 (Cuatrocientos dólares 00/100 Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por cada junta adicional.
4. Honorarios por modificaciones: Cualquier modificación a los documentos de la transacción que requieran la revisión del Representante Común, serán cotizados de manera separada.
5. Gastos relacionados: Todos los gastos en los que el Representante Común deba de incurrir por virtud de la transacción, serán cobrados al costo.

Los honorarios antes mencionados serán incrementados anualmente de acuerdo con el *Consumer Index Price* publicado por U.S. *Department of Labor Statistics*.

En caso de que el Representante Común en un plazo mayor a 60 (sesenta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, no haya podido realizado el cobro de sus honorarios al Patrimonio del Fideicomiso, se encontrará facultado a cobrar intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el periodo comprendido desde la fecha en que dichos honorarios fueron exigibles a la fecha del pago total de dichos saldos insolutos.



Sr. (sociedad) [*]

[*]

[*]

a [*] de [*] de 2011.

Le dirijo la presente en mi carácter de Delegado Fiduciario de Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso [*] (en lo sucesivo, "Mifel").

Con fecha [*] de [*] de 2011 la propiedad del inmueble ubicado en [*] fue transmitida por [*] a través de una aportación en fideicomiso, a favor de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso [*] según consta en escritura [*], de fecha [*], otorgada ante la fe del notario público número [*] del Distrito Federal, Licenciado [*].

Dado lo anterior, y con fundamento en lo establecido en el artículo [*] del Código Civil del Estado de [*], por medio de la presente atentamente le indicamos que a partir del día [*] de [*] de 2011, todos los pagos por rentas, mantenimiento o por cualquier otro concepto que hasta la fecha usted, en su carácter de arrendatario del inmueble identificado como [*], deberán ser hechos a la persona y a la cuenta que a continuación se indica:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el fideicomiso irrevocable número F/1401.

Banco:

Cuenta:

Sucursal:

Otros datos:

Atentamente,

**BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO _____.**

Por: _____

Delegado Fiduciario.



EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que el señor **ANDRÉ EL-MANN ARAZI**, acreditó su carácter de APODERADO LEGAL de la sociedad denominada **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito. De dicho instrumento se copia, en lo conducente, lo que sigue: "..... ESTATUTOS.- ARTÍCULO CUARTO.- OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto: A.- Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.- B.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.- C.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.- D.- Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita.- E.- Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones, transacciones por cuenta propia o de terceros con sociedades nacionales o extranjeras, dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigentes.- F.- Obtener, otorgar, realizar e intervenir en financiamientos de cualquier clase a corto mediano y largo plazo, con o sin garantía específica, incluyendo prendas e hipotecas, ya sea en relación con sus objetos sociales, o con respecto a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- G.- Emitir, colocar, negociar y adquirir títulos o valores en serie, obligaciones sociales, bonos, certificados de participación, obligaciones en general y demás instrumentos, ya sean o no cotizados en bolsas, o bien se trate de valores propios o ajenos.- H.- Prestar toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial por cuenta propia o de terceros de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales.- I.- Prestar servicios de asesoría jurídica, contable, fiscal, administrativa, de mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos, y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de bienes inmuebles.- J.- Llevar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción a cualquier persona física o moral, ya sea nacional o extranjera, o al gobierno federal, los gobiernos de las entidades federativas, los municipios, los organismos descentralizados o las sociedades de participación estatal.- K.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales,

up

comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- L.- Constituir, edificar, mantener y administrar regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, condohoteles, tiempos compartidos y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables.- M.- Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisaria todo tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar, fideicomisos turísticos o para la explotación comercial sobre terrenos ubicados en zonas restringidas, de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera.- N.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir patentes de invención y de mejora, modelos, dibujos industriales, marcas, nombres comerciales, indicaciones de procedencia y las designaciones o nombres de origen, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- O.- Adquirir, comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, disfrutar, explotar, registrar e inscribir derechos de autor o "copyrights", bajo cualquiera de sus formas jurídicas, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.- P.- Preparar concursos de sociedades contratistas para la realización de toda clase de obras, construcciones y desarrollos.- Q.- Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles, o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional.- R.- Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas, sean físicas o morales, nacionales o extranjeras, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimiento de dichas obligaciones.- S.- Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como por cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollos inmobiliarios y en general desarrollar, construir, equipar, comercializar, operar, y explotar toda clase de centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones.- T.- Llevar a cabo toda clase de diseños y proyectos para la construcción de toda clase de edificios y obras, fórmulas, especificaciones, presupuestos, programas, volúmenes y estimaciones de toda clase de obras, así como el control técnico, financiero y contable de las mismas.- U.- Fabricar, importar y exportar, manufacturar, comprar, vender, comercializar y distribuir todo tipo de herramientas, maquinaria, equipo, refacciones, insumos y bienes de capital o de cualquier clase de bienes o productos, ya sea directamente o a través de terceras personas, físicas o morales, nacionales o extranjeras.- V.- Negociar, celebrar y ejecutar toda clase de actos, contratos y operaciones, ya sean mercantiles, civiles o de cualquier naturaleza jurídica, permitidos por las leyes aplicables y que tiendan a la realización de los fines de sociedad.- Las actividades antes relacionadas, no tendrán más límite que las señaladas en la Ley de Inversiones Extranjeras y en los tratados internacionales ARTÍCULOS TRANSITORIOS.- SEGUNDO.- Los otorgantes, para cumplir con lo dispuesto por el Artículo sexto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por unanimidad de votos, salvando el suyo el interesado en cada caso, tomaron las siguientes: RESOLUCIONES: 3.- "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONFIERE y OTORGA en favor de los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI, ELÍAS SACAL MICHA, MAX EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, PODER GENERAL, con las siguientes facultades y sujeto a las modalidades que más adelante se indican: A).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especiales, en los





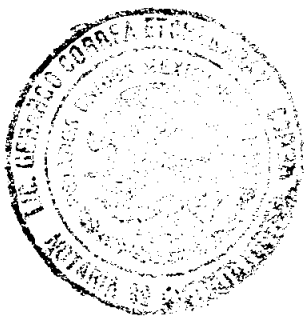
términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, y su correlativo de cualquier Estado de la República en donde se ejercite el presente mandato, y del Código Civil Federal.- De manera enunciativa y no limitativa, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir.- III.- Para comprometer en árbitros.- IV.- Para absolver y articular posiciones, incluso de carácter laboral.- V.- Para recusar.- VI.- Para recibir pagos.- VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas cuando lo permita la Ley.- VIII.- Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- Los apoderados ejercerán el mandato a que alude el inciso anterior, ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal y Penal, y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.- B).- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- C).- Poder en materia laboral, con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, de la citada Ley, así como comparecer a juicio, en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos, y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley.- D).- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil.- E).- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- F).- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.- y G).- Facultad para conferir a las personas que designe como apoderados, la facultad de sustituir a su vez los poderes que les hubiese otorgado.- MODO DE EJERCICIO: (i) Gozarán en lo individual de todas las facultades conferidas en los incisos A), B), C), F) y G) de esta resolución; (ii) las facultades conferidas en el inciso E), podrán ser ejercidas conjunta o individualmente, indistintamente, por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI, quien también acostumbra usar el nombre de MOISÉS EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI; (iii) las facultades conferidas en el inciso D), así como para gravar y dar en garantía los bienes de la sociedad, serán ejercidas: Por los señores MOUSSA EL-MANN ARAZI y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, conjunta o individualmente, indistintamente; y siempre conjuntamente por los señores ELÍAS SACAL MICHA y MAX EL-MANN ARAZI

Y para acreditar la personalidad el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, como APODERADO LEGAL de **"FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe. -----

El NOTARIO No. 89 del D.F.,

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY

MSO



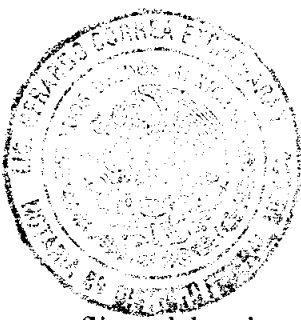
EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, acreditaron su carácter de Delegados Fiduciarios de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con testimonio del instrumento público número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre del año dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, titular de la Notaría Pública número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número diecinueve de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, del que se copia en lo conducente, lo que sigue: "..... hago constar: LA DESIGNACIÓN Y RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LOS PODERES OTORGADOS A LOS MISMOS, que formaliza el licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en los términos de los siguientes: ANTECEDENTES.- I.- Mediante escritura cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y uno, extendida el veinticinco de febrero de dos mil, ante el notario diecinueve del Distrito Federal Miguel Alessio Robles, en cuyo protocolo actúo como suplente, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, por la cual se constituyó **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con domicilio en esta Ciudad, duración indefinida y capital social de doscientos treinta y un millones doscientos mil pesos.- VI.- Según escritura ochenta y un mil doscientos sesenta y nueve, extendida el seis de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, actuando como suplente en este protocolo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en Folio Mercantil doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria que los accionistas de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, celebraron el treinta de mayo de dos mil ocho, en la que se tomó el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales, a fin de quedar con la citada denominación de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con duración indefinida, domicilio en México, Distrito Federal y capital social de setecientos ocho millones ochocientos treinta y dos mil pesos.... De los estatutos sociales en vigor, el suscrito Notario compulsó lo que en su parte conducente dice: ".....ARTÍCULO SEGUNDO.- Objeto Social.- La Sociedad tiene por objeto: (1) La prestación de servicio de banca de crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles; (2) Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título toda clase de derechos y bienes muebles, así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social; (3) Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable; en el

entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las Instituciones de Crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito; (4) Emitir obligaciones subordinadas; y (5).- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social..... CAPÍTULO IV.- ADMINISTRACIÓN.- ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- Órganos de Administración.- La dirección estará confiada a un Director General y la administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración. Las designaciones correspondientes al Consejo de Administración y el Director General se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito.- El Consejo de Administración deberá designar un Comité de Auditoría, con carácter consultivo, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Instituciones de Crédito.- ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Designación y Duración.- El Consejo de Administración se designará por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15) miembros, de los cuales cuando menos el veinticinco por ciento (25%) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter..... ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Sesiones.- El Consejo de Administración se reunirá por lo menos trimestralmente y de manera adicional, cuando sea convocado por el Presidente del Consejo de Administración, por al menos una cuarta parte (1/4) de los miembros del Consejo de Administración o por los Comisarios de la sociedad. La convocatoria deberá ser hecha por el Secretario, a solicitud de las personas mencionadas anteriormente y deberá ser remitida al domicilio que los Consejeros y Comisarios hubieren registrado con la Sociedad, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles de la sesión correspondiente.- Las Sesiones del Consejo de Administración quedaran legalmente instaladas si al menos la mayoría de sus miembros están presentes, en el entendido que por lo menos un miembro deberá ser consejero independiente. Las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas si son adoptadas por el voto afirmativo de la mayoría de sus asistentes..... ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Facultades del Consejo de Administración.- El Consejo de Administración tiene las facultades que a los órganos de su clase atribuyen las Leyes y estos Estatutos, por lo que de manera enunciativa y no limitativa podrá: (1).- Representar a la Sociedad ante las autoridades administrativas y judiciales, sean estas Municipales, Estatales o Federales, así como ante las autoridades del trabajo o árbitros, con poder general para pleitos y cobranzas, por lo que se entienden conferidas las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, sexta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito federal, por lo que, de modo ejemplificativo, podrá: (a).- Promover juicios de amparo y desistirse de ellos.- (b).- Presentar y ratificar denuncias y querellas penales; satisfacer los requisitos de estas últimas y desistirse de ellas.- (c).- Constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, federal o local.- (d).- Otorgar perdón en los procedimientos legales.- (e).- Articular o absolver posiciones en juicios de cualquier género, incluidos los laborales; en el entendido, sin embargo, de que la facultad de absolverlas sólo podrá ser ejercida por medio de personas físicas que al efecto designe el Consejo de Administración, por lo que quedan absolutamente excluidos del goce de la misma cualesquiera otros funcionarios o apoderados de la Sociedad; y (f).- Representar a la Sociedad ante todo tipo de autoridades en materia laboral, sean administrativas o judiciales, locales o federales; actuar dentro de los procedimientos procesales, judiciales, extrajudiciales o paraprocesales correspondientes, desde la etapa de la conciliación y hasta la ejecución



laboral, y celebrar todo tipo de convenios, en los términos de los artículos once (11), setecientos ochenta y siete (787) y ochocientos setenta y seis (876) de la Ley Federal del Trabajo.- (2).- Administrar los negocios y bienes sociales con el poder general más amplio de administración, en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554), párrafo segundo, de los mencionados Códigos Civiles.- (3).- Emitir, suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito en los términos del Artículo Noveno (9º) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- (4).- Ejercer actos de dominio respecto de los bienes de la Sociedad, o de sus derechos reales o personales, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) de los citados Códigos Civiles y con las facultades especiales señaladas en las fracciones primera, segunda y quinta del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los referidos ordenamientos legales, ajustándose a lo dispuesto en la fracción primera del artículo ciento seis (106) de la Ley de Instituciones de Crédito.- (5).- Para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad y girar contra ellas, así como para designar personas que giren en contra de las mismas y para hacer depósitos.- (6).- Establecer reglas sobre la escritura, organización, integración, funciones y facultades de los comités y de las comisiones de trabajo que estimen necesarios; nombrar a sus integrantes, y fijarles su remuneración.- (7).- En los términos del artículo ciento cuarenta y cinco (145) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, designar y remover al Director General y a los principales funcionarios, con observancia de lo dispuesto en el artículo veinticuatro (24) de la Ley de Instituciones de Crédito; a los delegados fiduciarios; el auditor externo de la Sociedad; al Secretario y Prosecretario del propio Consejo; señalarles sus facultades y deberes y determinar sus respectivas remuneraciones.- (8).- Otorgar o revocar los poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y cualesquiera poderes especiales o facultades para la suscripción de títulos de crédito que sean convenientes a los funcionarios de la sociedad o a cualquiera otras personas, y revocar los otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y, con observancia de lo dispuesto en las leyes aplicables, delegar sus facultades en el Director General, o algunas de ellas en uno o varios de los consejeros, o en los apoderados que designen para tal efecto, y en los términos o condiciones que el Consejo de Administración señale.- (9).- Delegar en favor de la persona o personas que estime convenientes, la representación legal de la Sociedad y conferirles poder general para pleitos y cobranzas, con las más amplias facultades generales a que se refiere el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2554) del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados y del Distrito Federal, y con las especiales que requieran mención expresa conforme a las fracciones tercera, cuarta, séptima y octava del artículo dos mil quinientos ochenta y siete (2587) de los mencionados cuerpos legales, de modo que, ejemplificadamente puedan: (a).- Ostentarse como representantes legales de la Sociedad en cualquier procedimiento o proceso, administrativo, laboral, judicial o cuasijudicial y, con ese carácter, hacer todo género de instancias y, señaladamente, articular o absolver posiciones en nombre de la sociedad; concurrir en el periodo conciliatorio, ante las Juntas de Conciliación y arbitraje; intervenir en las diligencias respectivas y celebrar toda clase de convenios con los trabajadores.- (b).- Sustituir, otorgar y revocar mandatos.- (10).- Para convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas en todos los casos previstos por los Estatutos, o cuando lo considere conveniente, fijar la hora y la fecha en que tales Asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones.- (11).- Para establecer oficinas, agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier parte del territorio nacional, respecto de lo cual se requerirá la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (12) Aprobar aquellas operaciones en virtud de las cuales resulten o

puedan resultar deudores de la Sociedad las personas a que hace referencia el artículo setenta y tres (73) de la Ley de Instituciones de Crédito y sujeto a lo establecido a dicho artículo y en el artículo setenta y tres bis (73 bis) de dicha Ley.- (13).- Designar al auditor externo independiente; y.- (14).- En general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la consecución de los fines de la Sociedad, excepción hecha de los expresamente reservados por Ley o por estos Estatutos a la Asamblea de Accionistas.- VIII.- El Licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, exhibe un documento de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, que contiene la certificación de dos resoluciones tomadas por los miembros del Consejo de Administración de dicha sociedad, en sesión celebrada el veintiocho de octubre de dos mil diez misma que literalmente dice: "El suscrito, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales, en mi carácter de Secretario del Consejo de Administración de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (la "Sociedad"), certifico que con fecha 28 de octubre de 2010, se reunieron los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a fin de celebrar una Sesión del Consejo de Administración "RESOLUCIONES: TERCERO: (sic) se ratifica a los señores Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dingler como delegados fiduciarios a quienes se les otorgaron los siguientes poderes: (a) Poder general para pleitos y cobranzas, con la amplitud mencionada en el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos contenidos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República y para el Distrito Federal (el "Código Civil"), con todas las facultades que requieran cláusula especial de conformidad con los artículos dos mil quinientos ochenta y dos y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil y sin limitación alguna. Este poder incluye de manera enunciativa mas no limitativa: promover y desistirse de toda clase de acciones aún de juicio de amparo; absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la Sociedad sea parte, comparecer y ejercer sus facultades ante toda clase de personas, árbitros y autoridades judiciales, administrativas, civiles, penales y laborales, municipales, estatales o federales, judicial o extrajudicialmente, con la mayor amplitud posible y expresamente presentar denuncias, querellas y reclamaciones, ratificarlas y desistirse de las mismas; otorgar perdones judiciales, solicitar la declaración de quiebra y en general, iniciar, proseguir y concluir de cualquier forma toda clase de acciones, recursos y procedimientos, en el desempeño de los fines de los fideicomisos, y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (b).- Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (c).- Poder general para actos de administración de acuerdo con el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de celebrar contratos de arrendamiento, comodato y adquirir los bienes muebles y equipo que sean necesario, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad.- (d).- Poder especial en cuanto a su objeto, pero general y sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitado, en términos del artículo ochenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito, para los efectos de su representación en



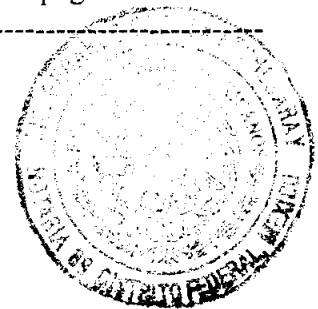
los conflictos laborales en los que sea parte, entre los que de una manera enunciativa y no limitativa se incluyen facultades para actuar en representación de la Sociedad ante o frente a los sindicatos con los cuales se tengan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, poder para actuar ante o frente a los trabajadores de la sociedad personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; comparecer al desahogo de la prueba confesional en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con las facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ser ejercido ante cualquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos tres de la Ley Federal del Trabajo, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad. Podrá asimismo comparecer ante las juntas de conciliación y arbitraje ya sean locales o federales y en consecuencia, tendrá la representación patronal de la Sociedad para efectos de los artículos once, cuarenta y seis y cuarenta y siete y también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de él en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera de la Ley Federal del Trabajo; señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones en los términos del artículo setecientos ochenta y seis; comparecer con la representación bastante y suficiente para acudir a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres en sus tres fases de conciliación, demanda y excepciones y ofrecer y admitir pruebas en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos setenta y cuatro; proponer arreglos conciliatorios, comprometer, tomar toda clase de decisiones, negociar, suscribir y rescindir convenios laborales, actuar como representante de la Sociedad, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (e).- Poder general para actos de dominio, con la amplitud mencionada en el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, incluyendo la facultad de otorgar garantías y avales, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (f).- Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (g).- Poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas, desempeñar el cargo de albacea o la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o lo extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad.- (h).- Facultad para otorgar, suscribir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y

revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado. En el entendido que dichos poderes únicamente podrán ser ejercidos para la celebración de los contratos de fideicomiso que celebre la Sociedad y sólo respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la Sociedad actúe como fiduciario, así como para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la Sociedad en los términos del inciso (g) anterior.”.- Se extiende el presente para todos los efectos legales a que hubiere lugar en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 18 de noviembre de 2010.- Atentamente, Lic. Alejandro Emilio Athié Morales.- Secretario del Consejo de Administración.- Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.- Firma ilegible”.- CLÁUSULA ÚNICA: El licenciado ALEJANDRO EMILIO ATHIÉ MORALES, en su carácter de SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “DEUTSCHE BANK MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, quien certificó que los miembros del Consejo de Administración celebraron Sesión el veintiocho de octubre de dos mil diez, certificación que ha quedado transcrita en el párrafo octavo de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura 2.- LA RATIFICACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y DEL OTORGAMIENTO DE PODERES a favor de los señores GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ y ALONSO ROJAS DINGLER, a quien se refiere la resolución segunda tomada por el Consejo de Administración en su sesión de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez, cuya certificación en este instrumento se protocoliza, con las facultades que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.....” ----- Y para acreditar la personalidad de los señores **GERARDO ANDRÉS SAINZ GONZÁLEZ** y **ALONSO ROJAS DINGLER**, como Delegados Fiduciarios de dicha Institución de Crédito, extendiendo la presente certificación, constante de seis páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

El NOTARIO No. 89 del D.F.

Lic. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.

MSO/spc





EL LICENCIADO GERARDO CORREA ETCHEGARAY, NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHENTA Y NUEVE DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA: Que la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de Delegada Fiduciaria de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), del que se copia, en lo conducente, lo que sigue: ".....hago constar: La DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE FACULTADES que hace "THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a favor de los señores..... MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA representado por la delegada especialmente designada por el Consejo de Administración licenciada Paola Piotti Acosta, en términos de los siguientes antecedentes y declaración y cláusula ANTECEDENTES I.- Por escritura número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, otorgada en esta Ciudad el seis de febrero de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, se constituyó THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de cuatrocientos treinta y dos millones quinientos cincuenta y dos mil pesos, moneda nacional..... II.- La escritura a que se refiere el inciso anterior fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco.- III.- Por escritura número cincuenta y ocho mil novecientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad el ocho de agosto de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, reformó íntegramente sus estatutos sociales. Dicha escritura fue inscrita en el registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio mercantil ya citado.- IV.- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veinte, otorgada en esta Ciudad el diecinueve de noviembre del dos mil ocho, ante el suscrito Notario THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, aumentó su capital social en la suma de doscientos treinta millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y un pesos, moneda nacional y modificó en lo conducente el artículo sexto de sus estatutos sociales.- c).- Por escritura número cincuenta y nueve mil quinientos veintiuno, otorgada en esta Ciudad, el diecinueve de noviembre de dos mil ocho, ante el suscrito Notario, THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante, se fusionó con Vertrouwen Mexicana, Sociedad Anónima, como sociedad fusionada, subsistiendo en consecuencia la primera, aumentó su capital social en la cantidad de un peso, moneda nacional, para quedar establecido en la suma de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional, modificando el artículo sexto de sus estatutos sociales, y en dicha escritura consta que la sociedad fusionante adquirió a título universal el patrimonio de la Fusionada que a su vez estaba constituida por el patrimonio que

había recibido de Banco J.P. Morgan, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero.- VI.- De las escrituras que se relacionan en los incisos que anteceden aparece que esta sociedad se denomina THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, capital social de seiscientos sesenta y tres millones doscientos diez mil quinientos ochenta y dos pesos, moneda nacional y su objeto es:..... XV.- Practicar las operaciones de fideicomiso, a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones..... IX.- La compareciente me exhibe el acta de resoluciones de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad..... y que a la letra dice: ACTA DE RESOLUCIONES UNÁNIMES TOMADAS FUERA DE SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. , Institución de Banca Múltiple 01 de agosto de 2008.- Los señores Elizabeth DaSilva Moreira, Walter Tito Mejía Triay, Samir Mohan Pandiri y Afriana Gabriela Mendizábal Moral, consejeros propietarios y las señoras Paola Piotti Acosta y Eva Isabel Frías Castro, consejeras suplentes del Consejo de Administración de The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, (en lo sucesivo el “Banco” o la “Sociedad”) con fundamento en el artículo vigésimo octavo de los estatutos sociales de la sociedad y en el artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toman por unanimidad la siguiente RESOLUCIÓN Designación de Delegados Fiduciarios y otorgamiento de poderes.- El Consejo manifiesta la conveniencia de designar como Delegados Fiduciarios a los señores..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, de conformidad con los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito, así como la conveniencia de otorgarle los poderes y facultades necesarios para el ejercicio de su cargo.- Los señores consejeros aprobaron por unanimidad lo siguiente: Con fundamento en lo establecido en los artículos 80 en relación con la fracción XV del 46, 90 y demás relativos y aplicables de la Ley de Instituciones de Crédito se otorga a favor de..... Mónica Jiménez Labora Sarabia, para que de manera individual y en el ejercicio de su cargo como Delegados Fiduciarios (i) celebren y practiquen todas las operaciones de fideicomiso; celebren los contratos de fideicomiso correspondientes y en general, en forma enunciativa mas no limitativa, realicen todos los actos necesarios respecto de los patrimonios fideicomitidos en que la sociedad actúe como Fiduciario, o bien de manera enunciativa mas no limitativa; (ii) celebren los mandatos, comisiones, contratos de depósito, contratos de representación común, así como cualesquier otro contrato o convenio y suscriban cualquier instrumento o título de crédito relativo a comisiones, mandatos o representaciones común en que funjan en su calidad de Delegados Fiduciarios, para ser ejercidos de la forma en que se indica, e independientemente de los poderes a ellos conferidos para otros fines de la sociedad; Los poderes que se les otorgan a las personas mencionadas, exclusivamente en su calidad de Delegados Fiduciarios y para ser ejercidos individualmente son: 1.- Poder General para pleitos y cobranzas, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos de la fracción I del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con los demás Estados de la República y del Código Civil Federal y con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, incluyendo las mencionadas en los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado Código Civil para el Distrito Federal, sus correlativos de los Códigos Civiles de todos y cada uno de los Estados de la República y del Código Civil Federal.- Enunciativa mas no limitativa, los apoderados tendrán facultades para intentar desistirse de toda clase de juicios, recursos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo; para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones;



para recusar, para recibir pagos; para hacer cesión de bienes; para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas; para coadyuvar con el Ministerio Público y para otorgar el perdón legal; 2.- Poder para actos de administración, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 3.- Poder para actos de dominio, con las facultades más amplias que en derecho proceda en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República y del Código Civil Federal; 4.- Poder general para girar, aceptar, suscribir, librar, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9º, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tercer párrafo del 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y 2554 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los estados de la República.- 5.- Facultad para abrir y cerrar cuentas bancarias, librar en las mismas y designar personas que libren contra ellas..... 7.- Facultad para otorgar poderes. Los apoderados tendrán facultades amplísimas para otorgar poderes generales o especiales, para ser ejercidos conjunta, separada o individualmente y para revocar unos y otros en todo o en parte, facultades que se limitan a los poderes que en este acto se les otorgan. Asimismo, también se les otorgan facultades para sustituir y/o delegar sus poderes, total o parcialmente, reservándose para sí su ejercicio solo en cuanto a las facultades y poderes referidos se les hubieren otorgado. En ningún caso los apoderados tendrán facultades para nombrar Delegado Fiduciario ni sustituir, ceder ni delegar su nombramiento en persona alguna.- Los apoderados ejercitarán las facultades y poderes a que aluden las cláusulas anteriores ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales inclusive de carácter Federal o Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo Los señores Consejeros decidieron nombrar como delegados especiales a los señores Carlos Manuel López Cedeño, Paola Piotti Acosta y María Hilda Flores, para que en forma individual o conjunta comparezcan ante el notario público de su elección y soliciten la protocolización de las presentes resoluciones y en general, realicen todos los actos necesarios para cumplir los acuerdos aquí tomados por el Consejo..... Esto expuesto la compareciente otorga CLÁUSULA UNICA Por acuerdo unánime de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, designa como Delegados Fiduciarios a los señores MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA a quienes para el desempeño de su cargo se les otorgan conjunta o separadamente las facultades a que se refieren las resoluciones que han sido transcritas en el inciso quinto de los antecedentes de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.....”----- Y para acreditar la personalidad de la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, como Delegada Fiduciaria de “THE BANK OF NEW YORK MELLON”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, extendiendo la presente certificación, constante de tres páginas útiles.- Va cotejada y corregida.- Doy fe.-----

EL NOTARIO No. 89 DEL D.F.,

LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY.



ACR/rsb



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

COPIA CERTIFICADA



LIC. GERARDO CORREA ETCHEGARAY
NOTARIO PUBLICO N° 89 DEL D.F.

ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE:

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----



1
NÚMERO CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES. -----NSR

LIBRO DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS.-----MSO/lmg

FOLIO DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO. -----

En la Ciudad de México, a veintiocho de enero del año dos mil once, yo, el licenciado Gerardo Correa Etchegaray, titular de la Notaría Pública número ochenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:-----

El CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), en "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----

A.- De una primera parte, "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por su apoderado general señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, en lo sucesivo el "FIDEICOMITENTE"; -----

B.- De una segunda parte, por otra parte, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, en lo sucesivo el "FIDUCIARIO", representado por su delegado fiduciario licenciado ALONSO ROJAS DINGLER; y -----

C.- De una tercera y última parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", en lo sucesivo el "REPRESENTANTE COMÚN", representado por su delegada fiduciaria licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA. -----

Al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes: -----

ANTECEDENTES

Primero.- CONTRATO DE FIDEICOMISO.- Por escritura número ciento quince mil seiscientos treinta y seis, pasada en esta Ciudad con fecha diez de enero del año dos mil once, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, se hizo constar el contrato de fideicomiso identificado con el número F/1401 (F / mil cuatrocientos uno), (en lo sucesivo el "FIDEICOMISO") del que se copia, en lo conducente, lo que sigue:-----

".....hago constar..... CLAUSULAS.-..... **SEGUNDA. CELEBRACIÓN**.-----

2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Fideicomiso..... 2.3 Aceptación del cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial..... -----

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. -----

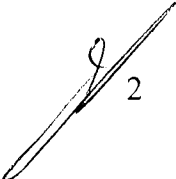
- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes: -----
- a. Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. -----
 - b. Fideicomitentes -----
Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. -----
 - c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. -----
 - d. Fideicomisarios en -----
Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs. -----
 - e. Fideicomisarios en -----
Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión. -----
 - f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple..... -----

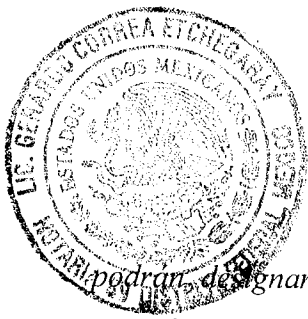
NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

9.1 COMITÉ TÉCNICO -----

Creación del Comité Técnico. -----

- 9.1.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. -----
- 9.1.2 El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:-----
- Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). -----
- Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción,





podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. -----

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 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.-----

9.1.3 No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico. -----

9.1.4 El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado. -----

9.1.5 Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.2 notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Fideicomitentes Adherentes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores

respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada. -----

- 9.1.6 *Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario. -----*
- 9.1.7 *Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador, al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores no será considerado para todos los efectos legales como miembro del Comité Técnico. -----*
- 9.1.8 *Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. -----*
- 9.1.9 *El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----*
- 9.1.10 *El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----*
- 9.1.11 *El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie. -----*
- 9.1.12 *Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de*



o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.-----

9.1.13 Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico. -----

9.1.14 Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV.-----

Sesiones del Comité Técnico.-----

9.1.15 El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. -----

9.1.16 Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. -----

9.1.17 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. 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. -----

9.1.18 Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. -----

9.1.19 Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. -----

9.1.20 En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. -----

Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico. -----

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

9.1.22 A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a la sección 9.1.21 anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. -----

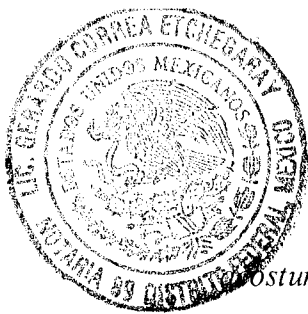
Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. -----

9.1.23 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. -----

Facultades del Comité Técnico. -----

9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: -----

- (i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también



- se abstendrá de usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión. -----
- (ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo. -----
- (iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones al los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes. -----
Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el 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 al menos la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. -----
- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no

requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. -----

- (vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. -----
- (vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. -----
- (viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----
- (ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario. -----
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----
- (xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----
- (xiii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: -----
 - A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea



público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior. -----

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. -----

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. -----

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii). -----

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii). -----

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes. -----

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, 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. -----

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. -----

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

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso. -----



ara el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.-----

F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.-----

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. -----

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente

exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto. -----

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera 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.-----*
- (xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----*
- (xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. -----*
- (xvii) 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 Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último. -----*
- (xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.-----*
- (xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.*
- (xx) 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.-----*
- (xxi) 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 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----*
- 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 presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes. -----

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración. -----

9.1.26 Comité Técnico a partir de la Emisión. El Comité Técnico a partir de la Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el presente Fideicomiso, estará integrado de la siguiente manera: -----

	Miembro Propietario	Miembro Suplente -----	Miembro Independiente
1	Moisés El-Mann Arazi -	Charles El-Mann Fasja-	No-----
2	André El-Mann Arazi--	Charles El-Mann Jafif--	No-----
3	Isidoro Attié Laniado---	Eduardo Cherem Harare	No-----
4	Elías Sacal Micha --	Alberto Sacal El-Mann	No-----
5	Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	No-----
6	Abude Attié Dayán-	Isaac Attié Laniado----	No-----
7	Amín Guindi Hemsani-	Alberto Guindi Hemsani	No-----
8	Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	No-----
9	Ignacio Trigueros----	Por designar-----	Sí-----
10	Henry Davis-----	Por designar-----	Sí-----
11	Rubén Goldberg-----	Por designar-----	Sí-----
12	Herminio Blanco-----	Por designar-----	Sí-----
	-----	-----	-----

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA. -----

Creación del Comité de Auditoría. -----

9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). -----

9.2.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. -----

Facultades del Comité de Auditoría. -----

9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) 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 una vez al año. -----

- (ii) *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. -----*
- (iii) *Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte. -----*
- (iv) *Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----*
- (v) *Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación 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. -----*
- (vi) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación 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. -----*
- (vii) *Recibir observaciones formuladas por 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. --*
- (viii) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario. -----*
- (ix) *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. -----*
- (x) *Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----*



Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación 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. -----

- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.-----

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

Creación del Comité de Prácticas. -----

9.3.1 El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). -----

9.3.2 El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. -----

Facultades del Comité de Prácticas. -----

9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes. -----
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----
- (iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes. -----
- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones. -----
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso. -----
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso -----

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente 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 de este Fideicomiso; -----
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este 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 a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este 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 este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: -----

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 este 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. -----

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario 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 a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; -----*
- l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley; -----*
- m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso; -----*
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y -----*
- o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité*

Técnico 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.....-----

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.-----

31.1 Modificaciones. *El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.....*-----

SEGUNDO.- Que "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, comparece a la celebración del presente instrumento de acuerdo con las instrucciones giradas por el Comité Técnico del Fideicomiso, que se agregan al apéndice de esta escritura marcadas con la letra "A".-----

DECLARACIONES-----

I.- Declaran el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, de manera expresa, bajo protesta de decir verdad y advertidos por el suscrito Notario de la ilicitud en que incurrirán quienes declaran con falsedad:-----

A.- Que cuentan con capacidad legal suficiente para celebrar el presente convenio y cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas del mismo.-----

B.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.- Que es su voluntad celebrar este CONVENIO MODIFICATORIO para modificar lo siguiente:-----

(i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una nueva declaración bajo el inciso (p);-----

(ii) el inciso f de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

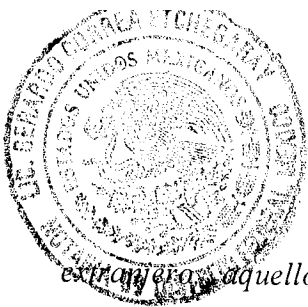
"f. Asesor: significa F3 Advisory, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación";-----

(iii) el inciso j. de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso.";-----

(iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera, que actualmente establece:-----

"Intermediario Colocador: significa Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el



extranjeros, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.”; -----

(v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero, que actualmente establece lo siguiente:-----

“.....Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes...” -----

(vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9, que actualmente establece lo siguiente: -----

“El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico.”; y-----

(vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, que actualmente establece lo siguiente: -----

“A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con F3 Advisory, S.C. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo “D”. Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico.” -----

II.- Declara el Fiduciario, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad y advertido por el suscrito notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, que por instrucciones del Fideicomitente, con el consentimiento del Representante Común, comparece a la celebración de este convenio a efecto de modificar el clausulado del Fideicomiso en los términos indicados en el inciso B de la Declaración I de esta escritura. -----

Expuesto lo anterior, las Partes declaran estar de acuerdo en celebrar el presente CONVENIO MODIFICATORIO para modificar el clausulado del Fideicomiso y al efecto, otorgan las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- DE LA MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- “FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente, representada por el señor André El-Mann Arazi; “DEUTSCHE BANK MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario, representado por su delegado fiduciario licenciado Alonso Rojas Dingler; y “THE BANK OF NEW YORK MELLON”, SOCIEDAD

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los "CBFIs", representado por su delegada fiduciaria licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, convienen en modificar: (i) la Declaración II del Fiduciario en la que se agrega una declaración bajo el inciso (p); (ii) el inciso f de la Cláusula Primera; (iii) el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) la Cláusula Décima, Sección 10.11, para quedar redactadas en los términos siguientes: -----

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:.....-----

"(o) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."..... -----

PRIMERA. DEFINICIONES.....-----

"f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."..... -----

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el **Anexo "A"** del presente Fideicomiso."..... -----

"Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."..... -----

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

9.1.2..... "Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los



~~miembros propietarios~~ del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes....." -----

9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será asignado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico"-----

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS....."-----

"10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico"-----

SEGUNDA.- DE LA SUBSISTENCIA DEL FIDEICOMISO. Las Partes convienen y reconocen que con las únicas modificaciones indicadas en la cláusula anterior, el Fideicomiso permanece en pleno vigor y efecto entre ellas. -----

TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.- El Fiduciario, a través de su delegado fiduciario, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente CONVENIO. -----

CUARTA.- NO NOVACIÓN.- Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado. -----

QUINTA.- VALIDEZ.- Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.-----

SEXTA.- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente. -----

SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificatorio, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales del Distrito Federal, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

-----**PERSONALIDADES:** -----

a).- El señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, acreditó su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad denominada "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con testimonio del instrumento número ciento catorce mil quinientos seis, pasado en esta Ciudad con fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, ante el suscrito licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha primero de noviembre del dos mil diez, en el Folio Mercantil electrónico número "425,879" (cuatrocientos veinticinco mil ochocientos setenta y nueve), por el que dicha sociedad otorgó en favor del señor André El-Mann Arazi, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y general para actos de dominio y para suscribir toda clase de Títulos de Crédito.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la sociedad mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "**B**", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan.-----

b).- El señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, acreditó su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO de la institución de crédito denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con testimonio del instrumento número ochenta y cinco mil setecientos catorce, pasado en esta Ciudad con fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, ante el señor licenciado Alfonso González Alonso, Notario número treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario número diecinueve del mismo Distrito Federal, en trámites de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento, por el que dicha institución de crédito ratificó el cargo de Delgado Fiduciario y el otorgamiento de poderes en favor del señor licenciado Alonso Rojas Dingler, con facultades para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para ejercer actos de dominio. El suscrito Notario expide certificación para acreditar la



personalidad del representante, y la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "C", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

y c).- La licenciada MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA, acreditó su carácter de DELEGADA FIDUCIARIA de la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con testimonio del instrumento público número cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres, pasado en esta Ciudad con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil ocho, ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil "384,235" (trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco), por el que dicha institución otorgó en favor de la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, poder especial y general para actos de dominio.- El suscrito Notario expide certificación para acreditar la personalidad de dicha representante, la legal constitución y existencia de la institución de crédito mandante, que se agrega al apéndice de esta escritura marcada con la letra "D", un ejemplar de la cual se insertará a cada uno de los testimonios que de la presente se expidan. -----

PROTESTA.- Los mismos señores ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER y MÓNICA JIMENEZ LABORA SARABIA protestan en debida forma estar en ejercicio de sus respectivas representaciones, por no tenerlas revocadas, suspendidas, ni limitadas en manera alguna; y que sus respectivas representadas tienen capacidad legal para obligarse y contratar. -----

GENERALES.- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, por sus generales, ser: -----

el señor ANDRÉ EL-MANN ARAZI, mexicano por naturalización, según certificado número dos mil quinientos setenta y ocho con fecha veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, originario de Beirut, Líbano, donde nació el diez de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en Paseo de los Tamarindos número cuatrocientos, Torre B, Piso catorce, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, en esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes "EAAA-640510-IX4".-----

el señor licenciado ALONSO ROJAS DINGLER, mexicano por nacimiento, originario de esta Ciudad, donde nació el tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad. -----

y su representada "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, tiene su domicilio fiscal en Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

y la licenciada MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de esta Ciudad, donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en esta Ciudad.-----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

I.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales de referencia que tuve a la vista, a los que me remito; -----

II.- Que me aseguré de la identidad de quienes comparecen, por ser de mi personal conocimiento y quienes a mi juicio tienen capacidad; -----

III.- Que les hice saber acerca de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario, a que se refiere el Código Penal para el Distrito Federal; -----

IV.- Que les hice saber que tienen el derecho de leer personalmente el instrumento mismo que sí ejercieron, y de que su contenido les sea explicado por el notario; -----

V.- Que les fue además leído este instrumento, me identifiqué como notario y les expliqué acerca del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, y manifestaron su comprensión plena; y -----

VI.- Que manifestaron su conformidad y firman el día treinta y uno de enero del año dos mil once, misma fecha en que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

FIRMAS DE LOS SEÑORES ANDRÉ EL-MANN ARAZI, ALONSO ROJAS DINGLER Y MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA.- FIRMA DEL NOTARIO.- El sello de autorizar. -----

SE EXPIDE DEL PROTOCOLO A MI CARGO ESTA COPIA CERTIFICADA.-----

EN VEINTICUATRO PÁGINAS ÚTILES, PARA "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, A TÍTULO DE FIDUCIARIA.- SE COTEJÓ Y CORRIGIÓ DEBIDAMENTE.- DOY FE.- MÉXICO, A TREINTA Y UNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.






ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADA EL 31 DE ENERO DE 2011 A LAS 9:00 HRS EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA PASEO DE LOS TAMARINDOS 400 - B, PISO 14, TORRE ARCOS, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, EN MÉXICO, D. F., CÓDIGO POSTAL 05120.

Se encontraron presentes el señor Moisés El-Mann Arazi y el señor André El-Mann Arazi vía telefónica, quienes integran la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, fungió como Presidente de la sesión el señor Moisés El-Mann Arazi y como Secretario el señor Raúl Sánchez Rucobo, quien dio lectura a la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;
- II. Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (denominados Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) al amparo del Fideicomiso.
- III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.
- IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act* de los Estados Unidos de América.
- V. Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.
- VI. Asuntos Generales.

Los miembros del Comité Técnico por unanimidad aprobaron el Orden del Día leído por el Secretario y procedieron a desahogar los puntos contenidos en el mismo de conformidad con lo siguiente:

- I. Autorización para la modificación del Fideicomiso y contratos relacionados con el mismo;

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la necesidad de realizar un convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 de fecha 12 de enero de 2011 (el "Fideicomiso") celebrado entre Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario") y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común; así como el contrato de servicios de asesoría (el "Contrato de Asesoría"), celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso, a efecto de corregir algunos errores existentes en ellos y para adecuarlos a las necesidades de la Emisión.



Los miembros del Comité Técnico después de discutir ampliamente lo anterior, adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

PRIMERA RESOLUCIÓN: Se resuelve modificar las siguientes disposiciones del Fideicomiso, para (i) agregar el inciso (p) a la Declaración II del Fiduciario; (ii) modificar el inciso f. de la Cláusula Primera; (iii) modificar el inciso j. de la Cláusula Primera; (iv) modificar el inciso eeee. de la Cláusula Primera; (v) modificar la Cláusula Novena, Sección 9.1.2, párrafo tercero; (vi) modificar la Cláusula Novena, sección 9.1.9; y (vii) modificar la Cláusula Décima, Sección 10.11, disposiciones todas ellas que quedan redactadas en los términos siguientes:

II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:... "(p) Que mediante Oficio número ASJ/42377, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por la Lic. María de Lourdes Ochoa Neira, Directora de la Dirección de Permisos Artículo 27 Constitucional, Departamento de Fideicomisos, de la Secretaría de Relaciones Exteriores, dicha Secretaría confirmó que no se requiere de su autorización para constituir el Fideicomiso."...

PRIMERA. DEFINICIONES... "f. Asesor: significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación."...

"j. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del presente Fideicomiso."...

"eeee. Intermediarios Colocadores: significa conjuntamente Protego Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, significa conjuntamente Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, UBS Securities, LLC, Evercore Group L.L.C., Santander Investment Securities Inc., o aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico."...

"NOVENA.- COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS... 9.1.2....."Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del

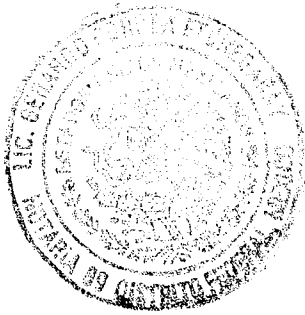


Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes."... 9.1.9 "El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico"

"DÉCIMA.- ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS... "10.11 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. conforme al documento que se agrega al presente Fideicomiso como Anexo "D". Posteriormente, el nombramiento del Asesor corresponderá al Comité Técnico".

SEGUNDA: Se resuelve modificar la cláusula cuarta del Contrato de Asesoría para quedar redactada en los siguientes términos:

"CUARTA. Contraprestaciones del Asesor y pagos generales. El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente al capital contable del patrimonio del Fideicomiso determinado conforme a las normas de información financiera mexicanas, adicionado con el efecto de revaluación correspondientes a los activos no monetarios netos, tomando como base de cálculo, el Boletín B-10 de los principios de contabilidad generalmente aceptados en México que estuvieron vigentes hasta el ejercicio de 2007. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán con base en los estados financieros internos del Fideicomiso, correspondientes al trimestre inmediato anterior y a la cantidad resultante se le descontará el importe pagado en el o los trimestres anteriores del año de que se trate. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. A la cantidad resultante se le descontará el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual."



En adición, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso que apruebe el Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) sobre el valor de los activos adquiridos o contribuidos (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen entre Partes Relacionadas, el Comité de Prácticas determinará, en su caso, las comisiones aplicables conforme lo que a su juicio resulte procedente."

II.- Autorización para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al amparo del Fideicomiso y oferta pública y/o privada en los mercados de valores nacional y extranjero.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité reconocieron que de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i), y demás disposiciones aplicables del Fideicomiso, este Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo (i) una oferta pública de suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y (ii) una oferta de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable (la "Oferta").

Los miembros del Comité Técnico comentaron que para estar en posibilidades de llevar a cabo la Oferta era necesario solicitar la inscripción del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que emita el Fideicomiso en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como el listado de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

TERCERA: Se resuelve, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1.24, numeral (i) y demás aplicables del Fideicomiso, autorizar e instruir al Fiduciario para realizar la Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (i) en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y/o (ii) en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América, y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente.

Asimismo, se aprueba que la Oferta se lleve a cabo en los términos y condiciones que, en su caso, determinen los Delegados para la Oferta (según dicho término se define en la resolución Décima siguiente) con base en los niveles de oferta y demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de la colocación y cualesquier otros factores que se consideren relevantes y substancialmente en términos del Prospecto de Colocación que se adjunta a la presente acta



como Anexo "B" y al *Offering Memorandum* que se adjunta a la presente acta como Anexo "C" y de acuerdo con las siguientes características principales:

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFIs.
Monto Total de la Emisión:	Hasta \$5'060,000,000.00 (cinco mil sesenta millones de pesos 00/100 M.N.), considerando la opción de sobre asignación y que los CBFIs se venden a Ps \$22.00 (veintidós 00/100 pesos 00/100 M.N) que es el punto medio del rango de precios de la Oferta.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Global:	Hasta 200'000,000 (doscientos millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 230'000,000 (doscientos treinta millones), considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Pública en México:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 215'000,000 (ciento quince millones), considerando la opción de sobreasignación..
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Materia de la Oferta Internacional:	Hasta 100'000,000 (cien millones), sin considerar la opción de sobreasignación y hasta 115'000,000 (ciento quince millones) considerando la opción de sobreasignación.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios a ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes:	200'000,000 (doscientos millones).
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios materia de la sobreasignación:	30'000,000 (treinta millones).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios estarán denominados en Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Valor Nominal de los	



Certificados de Participación
Inmobiliarios:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios no tendrán expresión de valor
nominal.

Periodicidad y Fechas de
Entrega de Distribuciones de
Efectivo:

La Entrega de Distribuciones de Efectivo (como
dicho término se define en el Fideicomiso) se
realizará de conformidad con lo establecido en el
Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios y el propio Fideicomiso.

Lugar y forma de entrega de
Distribuciones de Efectivo:

Las Distribuciones de Efectivo entregables a los
Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios se entregarán conforme al Título,
mediante transferencia electrónica, en el domicilio
de la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de
Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la
Reforma No. 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc,
C.P. 06500, México, D.F.

Posibles Adquirentes:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios pueden ser adquiridos por personas
físicas o morales de nacionalidad mexicana o
extranjera, conforme a su propio régimen de
inversión.

Destino de los Recursos:

(i) Pago de gastos de emisión autorizados conforme
a los términos del Fideicomiso; (ii) fondeo de las
cuentas establecidas en el Fideicomiso; y (iii) la
realización de Inversiones en Bienes Inmuebles
conforme lo establecido en el Fideicomiso.

Representante Común de los
Tenedores:

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de
Banca Múltiple.

La autorización anterior queda sujeta a la condición consistente en la obtención de la
anuencia por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para (i) la emisión de los
valores conforme al título que la misma autorice, y (ii) la inscripción de los Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Registro Nacional de Valores y su posterior oferta
pública en la Bolsa Mexicana de Valores; y (iii) el depósito de los mismos en S.D. Indeval
Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para lo cual se autoriza al Fiduciario a
través de sus apoderados, presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y
obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo la
Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores,



S.A. de C.V., la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera.

CUARTA: Se resuelve la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sustancialmente similar a los términos, condiciones y características que se señalan en el Título de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que se adjunta a la presente como Anexo "A", con las modificaciones que en caso requiera la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C.V.

QUINTA: Se aprueba designar a los intermediarios colocadores y agente estructurador o cualquiera de sus afiliadas que aparecen en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompañan a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" respectivamente, como los intermediarios colocadores y agente estructurador de la Oferta, sin perjuicio de que Delegados para la Oferta designen a uno o más colocadores diferentes o adicionales de así estimarlo necesario.

SEXTA. Se resuelve que hasta un 15% (quince por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sean ofrecidos a los intermediarios colocadores como opción de sobreasignación, para que sea ejercida en los términos descritos en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C".

SÉPTIMA. Se aprueba solicitar la inscripción de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, incluyendo los de la opción de sobreasignación, en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el listado de dichos certificados en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

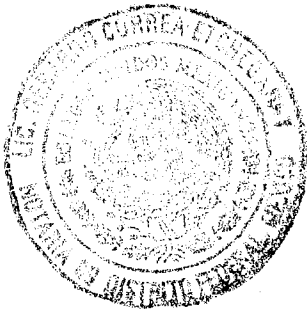
OCTAVA. Se aprueba que se incluya información sobre el Fideicomiso en el prospecto de colocación y demás documentación que se use para llevar a cabo la Oferta, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable y en la medida en que el Fiduciario apruebe dicha información.

III. Autorización para celebrar convenios y contratos relacionados con el Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico reconocieron, que de conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá autorizar e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la celebración de todos aquellos actos, convenios, contratos, documentos relacionados, conexos o accesorios al Fideicomiso, ya sea que estén contemplados actualmente o no.

Lo anterior fue sometido a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

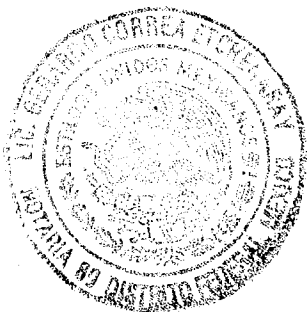
NOVENA. Se autoriza al Fiduciario, para que a través de los Delegados de la Oferta, pueda llevar a cabo cualquier trámite o gestión, celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización



de toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad o persona en México y/o en el extranjero, incluyendo, sin limitación, la inscripción y/o suscripción del prospecto de colocación y demás documentos informativos, la celebración de uno o más contratos de colocación, incluyendo la celebración de un contrato de colocación o contrato similar, como quiera que se le denomine (incluyendo la denominación "*purchase agreement*") substancialmente en términos de los documentos que se adjuntan a la presente como Anexo "D" y Anexo "E", con los cambios, adiciones y modificaciones que determinen, conjunta o separadamente los Delegados de la Oferta; con cualquier institución financiera extranjera, incluyendo las que se mencionan en el prospecto de colocación y *offering memorandum* que se acompaña a la presente como Anexo "B" y Anexo "C" (o cualesquiera de sus afiliadas) que tenga por objeto colocar en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero los Certificados Bursátiles Fiduciarios (o los valores o instrumentos que representen dichos certificados) que serán objeto de la Oferta en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, cualesquiera contratos de fideicomiso y cualesquier otros documentos similares y/o relacionados que sean necesarios o convenientes para implementar la Oferta. Los apoderados del Fideicomiso contarán con las facultades más amplias para convenir los términos de los contratos, convenios e instrumentos citados, incluyendo acordar declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer, cláusulas de indemnización y contribución y cualesquiera otras cláusulas necesarias, pudiendo estar tales contratos o convenios regidos por la legislación mexicana o cualquier legislación extranjera, y pudiendo el Fideicomiso someterse a la jurisdicción de cualesquiera tribunales del extranjero. Además, los Delegados de la Oferta, estarán facultados para (i) proporcionar la información necesaria para ser incluida en los prospectos de oferta respectivos; (ii) aprobar dichos prospectos, y de ser necesario suscribirlos así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la Oferta; (iii) aprobar cualquier otro contrato, documento, instrumento o certificado que deba ser celebrado en relación con cualquiera de los documentos mencionados en este Acuerdo (conjuntamente con el Fideicomiso, los "Documentos del Fideicomiso"), ya sean de carácter público o privado; y (iv) llevar a cabo cualesquiera acciones necesarias, convenientes o requeridas por autoridades competentes a efecto de formalizar los Documentos del Fideicomiso y perfeccionar las operaciones contempladas en los mismos, incluyendo, sin limitación, firmar escrituras públicas, inscribir cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso ante cualquier Registro Público correspondiente o ante alguna autoridad, dependencia o entidad gubernamental, o realizar los trámites necesarios ante autoridades competentes respecto de cualesquiera de los Documentos del Fideicomiso.

DÉCIMA: Se acuerda designar como delegados de la Oferta a los señores André El-Mann Arazi y Moisés El-Mann Arazi (los "Delegados de la Oferta") para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario del Fideicomiso y para que lleve a cabo todos los actos y celebren todos los acuerdos mencionados en la presente acta, quedando expresamente facultados para determinar los cambios, modificaciones y adiciones que a su juicio sean necesarias, para lograr la colocación de la Emisión.

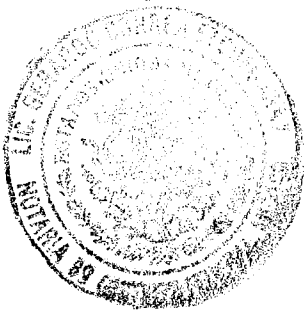
DÉCIMA PRIMERA: Para efectos de la resolución inmediata anterior, se resuelve instruir al Fiduciario otorgue a favor de los Delegados de la Oferta para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio en los términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de



las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a efecto de llevar a cabo todos y cada uno de los actos aprobados por la presente acta, así como cualesquier otro relacionado, accesorio, vinculado o conexo.

El ejercicio del poder otorgado conforme a la presente resolución incluirá, sin limitación, facultades para (i) delegar, en todo o en parte, el ejercicio de este Poder, (ii) seleccionar, revocar y/o cambiar a la institución o instituciones financieras que actúen como intermediarios, agentes colocadores, comisionistas, depositarios, fiduciarios, así como a los asesores que intervengan en la Oferta, (iii) suscribir, en nombre y representación del Fideicomiso, cualesquiera convenios, contratos, instrumentos, acuerdos, solicitudes, declaraciones, certificaciones, avisos y demás documentos que sean necesarios o convenientes, con las personas a que se refiere el inciso (ii) del presente párrafo y con otros terceros, incluyendo, en su caso, a los tenedores de certificados, todos los convenios en los términos que juzguen convenientes y que incluyan declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer y obligaciones de indemnizar, (iv) para modificar, convenir y acordar los términos, condiciones y características de los convenios, contratos, acuerdos y demás documentos o instrumentos a que se refiere el inciso (iii) del presente párrafo o rescindir o dar por terminados dichos convenios, contratos o acuerdos, (v) realizar todos los trámites o gestiones necesarios ante todo tipo de personas e instituciones y autoridades federales, estatales, municipales o de otra naturaleza, a fin de obtener las autorizaciones, licencias, consentimientos, dispensas, permisos o registros correspondientes en relación con la Oferta aprobada; incluyendo, sin limitación, cualesquiera solicitudes, trámites o gestiones ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o cualesquiera otra autoridad, S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. relacionados con el registro, listado y depósito de parte o la totalidad de los certificados, (vi) aprobar y suscribir los prospectos o documentos de oferta respectivos, así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la emisión, oferta y colocación de los certificados aprobada en la presente, (vii) endosar en propiedad y afectar en fideicomiso los certificados de los Fideicomitentes Adherentes, (viii) endosar en administración y depositar (o instruir el endoso y depósito) los certificados materia de la Oferta ante el Indeval, así como celebrar los convenios, contratos y demás documentos que sean necesario para efectuar dicho depósito, (ix) para determinar los plazos, tiempos, procedencia y demás términos y condiciones de la Oferta, y (x) realizar los demás actos convenientes o necesarios, en relación con la Oferta."

DÉCIMA SEGUNDA: Se instruye al Fiduciario confiera a favor de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), un poder especial irrevocable, tan amplio cuanto en derecho sea necesario, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, y para suscribir, endosar, aceptar, emitir y avalar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para que, en beneficio del Fideicomiso, lleve a cabo todos los actos a que se refieren los artículos 282 y los demás que le sean aplicables de la Ley del Mercado de Valores. El presente poder se otorga con carácter de irrevocable conforme a lo establecido en el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, mientras



mantenga en depósito los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores. Asimismo, el Fiduciario autoriza a Indeval para que ejerza las facultades que en este acto se le confieren por conducto de sus representantes legales.

DÉCIMA TERCERA: Se instruye al Fiduciario otorgue a favor de la sociedad denominada *Corporation Service Company* un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, limitado en cuanto a su objeto, pero tan amplio como sea necesario, para que, *Corporation Service Company* reciba toda clase de avisos, notificaciones y emplazamientos de cualquier naturaleza en relación con cualquier demanda, acción, procedimiento o juicio, incluyendo sin limitación alguna procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales, derivados de los documentos a celebrarse o celebrados por el Fiduciario en relación con la Oferta en los Estados Unidos de América y otros lugares del extranjero, los cuales incluyen, sin limitación (i) el contrato de compraventa (*Purchase Agreement*), (ii) el documento de oferta de venta correspondiente (*Offering Memorandum*), y (iii) cualquier otro contrato, instrumento o documento relacionado. El Fiduciario señala como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones o emplazamientos antes citados el ubicado en 1180 Avenue of the Americas, New York, New York, 10036, United States of America, o cualquier otro domicilio que en el futuro designe *Corporation Service Company*. El poder especial que se otorga es irrevocable de conformidad con el artículo 2596 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal.

IV. Resolución para dar cumplimiento a provisiones establecidas en el *Investment Company Act*.

Los Miembros del Comité Técnico adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:

DÉCIMA CUARTA: Se resuelve, después de una cuidadosa consideración, que será intención del Fideicomiso dedicarse principalmente a negocios diferentes a aquellos relacionados con la inversión, reinversión, adquisición, tenencia o intercambio de valores; lo anterior tan pronto como sea razonablemente posible (y en todo caso dentro de los 12 meses siguientes al día en que se lleve a cabo la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).

V.- Resolución para crear el Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

En relación con este punto del Orden del Día los miembros del Comité Técnico reconocieron la conveniencia de crear un Comité de Nominaciones de miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso (el "Comité de Nominaciones"), bajo los lineamientos del código de mejores prácticas corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial y al efecto adoptaron por su voto unánime la siguiente resolución:



DÉCIMA QUINTA. Se instituye el Comité de Nominaciones mismo que estará integrado por el número de miembros que designe la Asamblea de Tenedores, con un mínimo de tres miembros, pero al menos la mayoría de sus integrantes deberán ser, a su vez, miembros independientes del Comité Técnico.

Los miembros de este Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Nominaciones se encuentran:

1. Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como miembros independientes del Comité Técnico.
2. Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la Ley del Mercado de Valores, deban integrar el Comité Técnico como miembros independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como miembros independientes. El Comité sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés; y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.
3. Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
4. Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico.
5. Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico.
6. Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.



La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

VI. Asuntos Generales.

El Presidente de la Sesión sometió el asunto a la consideración de los miembros del Comité Técnico, quienes adoptaron por su voto unánime el siguiente acuerdo:

DÉCIMA SEXTA. Se resuelve la aprobación y firma del acta de la Sesión del Comité Técnico y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores André El-Mann Arazi, Raúl Sánchez Rucobo, Guillermo Uribe Lara y Adrián Gay Lasa, para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, y en su caso, inscriban el testimonio correspondiente en el Registro Público correspondiente.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por agotado el Orden del Día, levantándose el acta de esta asamblea para constancia, a la que se agregan cada uno de los anexos mencionados.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, los asistentes a la reunión suscriben el acta de esta asamblea el 31 de enero de 2011. El señor André El-Mann Arazi suscribe la presente vía fax.

[Esta sección de página se dejó en blanco intencionalmente]



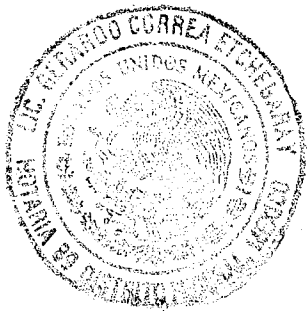
Presidente

Moisés El-Mann-Arazi

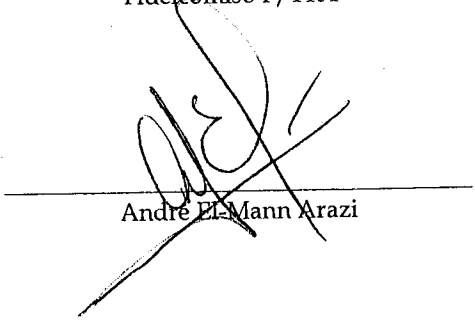
Secretario

Raúl Sánchez Rucobo

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.



Miembro del Comité Técnico
Fideicomiso F/1401


André El Mann Arazí

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable número F/1401 (EL "FIDEICOMISO") celebrada el 31 de enero de 2011.