

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.*



F1 Administración, S.C.

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR



Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero
FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
INMOBILIARIOS NO SUJETOS AL RÉGIMEN FISCAL DE FIBRAS

MONTO INICIAL DE LA EMISIÓN

\$1,200,000,000.00 (MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN

\$6,000,000,000.00 (SEIS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Oferta Pública Primaria Nacional de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios sujetos a llamadas de capital, que lleva a cabo Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados para realizar diversas Inversiones conforme a lo descrito en el presente Prospecto. Los CBFIs estarán sujetos a Llamadas de Capital, por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los CBFIs que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a diluciones punitivas.

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Prospecto, tendrán el significado que se les atribuye en la sección I. *INFORMACIÓN GENERAL – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones* de este Prospecto.

Emisor o Fiduciario: Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.

Fideicomitente: F1 Administración, S.C.

Fideicomisarios: Los Tenedores de los CBFIs.

Administrador: F1 Administración, S.C.

Tipo de Instrumento: Certificados bursátiles fiduciarios Inmobiliarios sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refiere el Artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV y el Artículo 7, fracción II, inciso c) de la Circular de Emisoras.

Tipo de Oferta: Pública, primaria y nacional.

Clave de Pizarra: "F1CC 15".

Número de CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial: 12,000,000 (doce millones) de CBFIs.

Número Total de CBFIs: El número total de CBFIs que puedan emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital realizadas y será de hasta 60,000,000 (sesenta millones) de CBFIs.

Valor Nominal de los CBFIs: \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

Denominación de los CBFIs: Pesos, Moneda Nacional.

Precio de Colocación de los CBFIs en la Emisión Inicial: \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI, en el entendido que el precio de colocación de los CBFIs correspondientes a Emisiones Subsecuentes será determinado y se dará a conocer en su oportunidad.

Monto de la Emisión Inicial: \$1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Monto Máximo de la Emisión: \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Fideicomiso y Acto Constitutivo: Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios número F/2353 de fecha 24 de junio de 2015, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común y de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1401 como Coinversionista.

Fines del Fideicomiso: Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula Quinta del Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los CBFIs y llevar a cabo la colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial así como las Emisiones Subsecuentes; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) efectuar Inversiones a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de dichos Vehículos de Inversión; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; y (vi) realizar cualquier acto legal o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Fideicomiso. Para mayor información, favor de referirse a la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos (a) Fideicomiso*, de este Prospecto.

Garantía: Los CBFIs serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 24 de junio de 2015.

Fecha de Cierre de Libro: 25 de junio de 2015.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos: 25 de junio de 2015.

Fecha de Emisión: 26 de junio de 2015.

Fecha de Registro en la BMV: 26 de junio de 2015.

Fecha de Liquidación: 29 de junio de 2015.

Fecha de Vencimiento: 26 de junio de 2023.

Mecanismo de la Oferta: La oferta pública de los CBFIs se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.

Vigencia de los CBFIs: La vigencia de los CBFIs dependerá del comportamiento de las Inversiones y el desempeño de las mismas. Inicialmente se prevé que los CBFIs tengan una vigencia de 8 años, equivalentes a 2,920 días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto de la Emisión Inicial; (iii) los recursos provenientes de Emisiones Subsecuentes; (iv) los derechos fideicomisarios del Fiduciario respecto de los Vehículos de Inversión; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión; (vi) los recursos disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

Llamadas de Capital: Los CBFIs se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar Emisiones Subsecuentes por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial, no exceda del Monto Máximo de la Emisión. Los CBFIs que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán por lo menos el 20% del Monto Máximo de la Emisión. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los CBFIs que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a diluciones punitivas conforme al Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

Amortización: Los CBFIs serán no amortizables; no existen causas de amortización anticipada.

Derechos que confieren a los Tenedores: Cada CBFI, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a (i) una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) Distribuciones del Fideicomiso, solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones. Todas las cantidades que se paguen bajo los CBFIs se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs

no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los CBFIs. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.4 Políticas generales de la emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores, de este Prospecto.

Fuente de Distribuciones y Pagos: Las Distribuciones del Fideicomiso que lleguen a entregarse bajo los CBFIs se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, así como con base en los Títulos correspondientes y el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso.

Lugar y forma de pago: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de 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.

Valuador Independiente: Los CBFIs y los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma por lo menos trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

Recursos netos que obtendrá el Emisor en la Emisión Inicial: \$1,115,817,658.73 (mil ciento quince millones ochocientos diecisiete mil seiscientos cincuenta y ocho Pesos 73/100 M.N.) de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la sección II. LA OFERTA- II.4. Gastos Relacionados con la Oferta, del presente Prospecto.

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

Régimen fiscal: Se espera que el Fideicomiso no califique como un fideicomiso a través del cual se desarrollen actividades empresariales en términos de la regla 3.1.13. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2015, por lo que para efectos del impuesto sobre la renta, los ingresos que se lleguen a generar a través del Fideicomiso, deberán considerarse como obtenidos por cada Tenedor, y deberán tributar de conformidad con su régimen específico. No obstante lo anterior, en caso de que por sus ingresos el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso a través del cual se desarrollan actividades empresariales, el Fideicomiso deberá cumplir con sus obligaciones en términos del artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y del Título II de la misma.

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente, siempre y cuando suscriban la carta a que hace referencia el formato del Anexo W Bis de la Circular Única que se anexa al presente Prospecto.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Para mayor detalle en relación al Régimen Fiscal de los CBFIs, referirse a las consideraciones de González Luna, Moreno y Armida, S.C., adjuntas al presente Prospecto como Anexo A.

AGENTES ESTRUCTURADORES

BBVA Bancomer

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA Bancomer

EVERCORE

Evercore Partners de México, S. de R.L.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

BBVA Bancomer | CASA
DE BOLSA

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

EVERCORE | CASA DE
BOLSA

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

Los CBFIs objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos bajo el No. 2362-1.81-2015-003, 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 de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Prospecto a disposición con los Intermediarios Colocadores, en el sitio de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx y en el sitio de internet del Fiduciario en www.invex.com.

México, D.F., a 26 de junio de 2015.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación CNBV No. 153/5442/2015, de fecha 22 de junio de 2015.

EL TIPO DE VALORES A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO NO CORRESPONDE A CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO QUE CALIFIQUE COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES O FIBRA. POR LO ANTERIOR, EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS CBFIS DIFIERE DE AQUEL APLICABLE A VALORES EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES O FIBRA.

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

CADA TENEDOR DEBERÁ EVALUAR CÓMO CUMPLIRÁ CON SUS OBLIGACIONES DE CARÁCTER FISCAL RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO QUE LE SEA APLICABLE. EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES FISCALES PODRÍA SER COMPLEJO Y ONEROSO.

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISPONIBLES PARA ELLO DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL AGENTE ESTRUCTURADOR, ASÍ COMO SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EMISOR, DE LAS DISTRIBUCIONES QUE, EN SU CASO, LLEGUE A HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y EN TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO A RECLAMAR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO

EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN DICHA FECHA.

RIESGOS DE INVERSIÓN: NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA TRADICIONALES. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ADICIONALMENTE, EL FIDEICOMISO EMISOR NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS Y REALIZARÁ INVERSIONES, EN CIERTO CASOS, A TRAVÉS DE COMPAÑÍAS Y/O ENTIDADES PRIVADAS RESPECTO DE LAS CUALES EXISTE INFORMACIÓN LIMITADA. LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y DE LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO LLEGAR A CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN ANALIZAR Y EVALUAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y SOBRE TODO CONSIDERAR LOS FACTORES DE RIESGO DESCRITOS EN LA SECCIÓN I. *INFORMACIÓN GENERAL – I.3 FACTORES DE RIESGO*, DE ESTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, Y (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA. ASIMISMO, NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O LOS PROPIOS PROYECTOS, CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y EN EL CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE ELLO SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO BAJO EL FIDEICOMISO O LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

LAS CANTIDADES QUE PUDIERAN ESTAR DISPONIBLES PARA DETERMINAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS Y COMISIONES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y DESGLOSADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO EN LA SECCIÓN II. *LA OFERTA- II.4 GASTOS RELACIONES CON LA OFERTA*.

LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LA TENENCIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE, EL CUAL SE ESTIMA DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZARÁN.

EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO INDIRECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER NEGATIVO. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR EL PAGO DE OTROS GASTOS, COMISIONES, HONORARIOS, OBLIGACIONES E INDEMNIZACIONES DEL FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES SIMILARES A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES DEBEN CONOCER Y ENTENDER EN FORMA COMPLETA ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL – I.3 FACTORES DE RIESGO, DE ESTE PROSPECTO. PREVIAMENTE A LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES MATERIA DE ESTA OFERTA, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN FIRMAR EL FORMATO DE MANIFESTACIÓN DEL CONOCIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (ANEXO W BIS) ADJUNTO AL PRESENTE PROSPECTO COMO ANEXO B.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLECE EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN PAGAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO CUMPLE EN TIEMPO Y FORMA CON LAS CONTRIBUCIONES ADICIONALES DE LAS LLAMADAS DE CAPITAL Y NO PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE COLOQUEN CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE EL MONTO QUE HAYA APORTADO DICHO TENEDOR AL FIDEICOMISO NO SERÁ PROPORCIONAL AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE TENDRÁ DICHO TENEDOR DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO PAGÓ LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONFORME A SU COMPROMISO. DICHA DILUCIÓN PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ACUDA A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y EL BENEFICIO INCREMENTAL PARA LOS TENEDORES QUE SI LO HAGAN, SE VERÁ REFLEJADA: (I) EN LAS DISTRIBUCIONES QUE REALICE EL FIDUCIARIO, YA QUE DICHAS DISTRIBUCIONES SE REALIZARÁN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO EN QUE SE LLEVEN A CABO; (II) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, YA QUE CONFORME AL FIDEICOMISO, LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE TOMAN Y LOS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE EJERCEN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO QUE SE REALICEN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES O EN EL MOMENTO EN QUE SE EJERCEN DICHOS DERECHOS; (III) EN LOS DERECHOS PARA DESIGNAR Y MANTENER LA DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, YA QUE CONFORME AL FIDEICOMISO DICHOS DERECHOS SE CALCULAN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO DE DESIGNACIÓN O EL MOMENTO EN QUE SE VAYA A CELEBRAR UNA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO; Y (IV) EN EL DERECHO A SUSCRIBIR CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN EMISIONES SUBSECUENTES, YA QUE CONFORME AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL AL QUE ESTÁN SUJETOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, DICHO DERECHO SE BASA EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS QUE SEA TITULAR EL TENEDOR EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LA LLAMADA DE CAPITAL CORRESPONDIENTE, Y NO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE ADQUIRIÓ RESPECTO DE LA EMISIÓN INICIAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE NEGOCIOS DEL ADMINISTRADOR CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO DE COLOCACIÓN, ASÍ COMO EL PLAN DE NEGOCIOS, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y EL AGENTE ESTRUCTURADOR DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDUCIARIO REALICE LLAMADAS DE CAPITAL ÚNICAMENTE PARA EL PAGO DE GASTOS DEL FIDEICOMISO O PARA FONDEAR LA RESERVA PARA GASTOS, POR LO QUE DICHAS CANTIDADES NO SERÍAN APLICADAS A INVERSIONES PRODUCTIVAS, AFECTANDO ADVERSAMENTE EL RENDIMIENTO DE LOS TENEDORES.

LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO EMISOR, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.

EL FIDEICOMISO PODRÍA LLEGAR A REALIZAR OPERACIONES QUE PODRÍAN IMPLICAR UN CONFLICTO DE INTERÉS. DE SER ÉSTE EL CASO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL FIDEICOMISO, EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ APROBAR LAS OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS RESPECTO DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN Y DEL ADMINISTRADOR QUE REPRESENTEN UN CONFLICTO DE INTERÉS; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL ADMINISTRADOR O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DEL COMITÉ TÉCNICO CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS.

EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO POR LOS TENEDORES, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ CIERTOS DERECHOS ECONÓMICOS CONFORME A LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA 18.3 Y DEMÁS APLICABLES DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMISO, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, PODRÁ COINVERTIR CON TERCEROS DISTINTOS AL COINVERSIONISTA Y A LOS FONDOS PARALELOS DE FORMA CONJUNTA EN CUALQUIER INVERSIÓN EN PARTICULAR. DICHOS TERCEROS, ESCOGIDOS PREVIAMENTE POR EL ADMINISTRADOR, PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES, Y SUS INTERESES PODRÍAN ENTRAR EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EN UN MOMENTO DADO.

LA CAPACIDAD DEL ADMINISTRADOR Y/O EL FIDEICOMISO DE TOMAR DECISIONES RESPECTO DE DICHAS INVERSIONES DEPENDERÁ DE LOS ACUERDOS QUE SE LOGREN CON DICHOS INVERSIONISTAS EXTERNOS Y DE LA CONCILIACIÓN QUE SE HAGA DE LOS DISTINTOS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y SUS RENDIMIENTOS. EL RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN RESPECTIVA Y EL NIVEL DE LAS DISTRIBUCIONES QUE RECIBA EL FIDEICOMISO PODRÍAN VERSE AFECTADOS DEPENDIENDO DE LOS ACUERDOS QUE SE LOGREN CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS. EN CASO DE ALGUNA CONTROVERSIA CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS QUE DERIVARA EN EL PAGO DE ALGUNA INDEMNIZACIÓN U OTRO MONTO EN SU FAVOR, PODRÍA AFECTAR DE FORMA NEGATIVA EL MONTO DE LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO.

LA OBLIGACIÓN DE COINVERSIÓN QUE ASUME EL COINVERSIONISTA EN TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO Y EL CONTRATO DE COINVERSIÓN NO SE ENCUENTRA RESPALDADA O GARANTIZADA EN FORMA ALGUNA. SI EL COINVERSIONISTA INCUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DE REALIZAR SUS APORTACIONES, PODRÍA SER QUE EL FIDEICOMISO NO PUEDA INVERTIR EN LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN POR NO TENER LOS RECURSOS SUFICIENTES PARA REALIZAR DICHA INVERSIÓN. SI EL FIDEICOMISO NO REALIZA INVERSIONES PODRÍA PERDERSE UNA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO, AFECTANDO DE MANERA ADVERSA EL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO. NO PUEDE ASEGURARSE QUE EL COINVERSIONISTA CUMPLIRÁ CON SU OBLIGACIÓN DE COINVERTIR CON EL FIDEICOMISO.

EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL – I.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL FIDEICOMITENTE, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN, LA CUAL HA SIDO PREPARADA Y PRESENTADA POR GONZÁLEZ LUNA, MORENO Y ARMIDA, S.C., PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE “DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS” LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO “PODRÁ”, “TENDRÁ”, “BUSCARÁ”,

"DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
I.1	Glosario de Términos y Definiciones	1
I.	Resumen Ejecutivo.....	17
I.3	Factores de Riesgo.....	30
I.3.1	Riesgos Generales.....	30
I.3.2	Riesgos relacionados con los CBFIs	33
I.3.3	Riesgos relacionados con los Proyectos	36
I.3.4	Riesgos relacionados con la administración.....	41
I.3.5	Riesgos relacionados con la estructura del instrumento.....	44
I.4	Otros Valores emitidos por el Fideicomitente.....	48
I.5	Documentos de Carácter Público.....	48
II.	LA OFERTA.....	49
II.1	Características de los Valores	49
II.1.1	Fiduciario.....	49
II.1.2	Fideicomitente	49
II.1.3	Fideicomisarios.....	49
II.1.4	Administrador	49
II.1.5	Tipo de Instrumento	49
II.1.6	Tipo de Oferta.....	49
II.1.7	Clave de Pizarra	49
II.1.8	Número total de CBFIs en la Emisión Inicial	49
II.1.9	Número Máximo de CBFIs	49
II.1.10	Valor Nominal de los CBFIs	49
II.1.11	Denominación de los CBFIs.....	49
II.1.12	Precio de Colocación de los CBFIs en la Emisión Inicial	49
II.1.13	Monto de la Emisión Inicial	50
II.1.14	Monto Máximo de la Emisión	50
II.1.15	Acto Constitutivo	50
II.1.16	Fines del Fideicomiso	50
II.1.17	Garantía	50
II.1.18	Vigencia de los CBFIs	50
II.1.19	Fecha de Vencimiento.....	50
II.1.20	Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	50
II.1.21	Fecha de Cierre de Libro	50
II.1.22	Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.....	50
II.1.23	Fecha de Emisión Inicial.....	51
II.1.24	Fecha de Registro en la BMV	51
II.1.25	Fecha de Liquidación.....	51
II.1.26	Mecanismo de la Oferta.....	51
II.1.27	Patrimonio del Fideicomiso	51
II.1.28	Amortización	51
II.1.29	Llamadas de Capital	51
II.1.30	Derechos que confieren a los Tenedores	58
II.1.31	Distribuciones	58
II.1.32	Fuente de Distribuciones y Pagos	58
II.1.33	Lugar y forma de pago	59
II.1.34	Asamblea de Tenedores	59
II.1.35	Valuador Independiente	59
II.1.36	Recursos netos que obtendrá el Emisor en la presente Emisión Inicial	59
II.1.37	Depositario	59

II.1.38	Régimen Fiscal.....	60
II.1.39	Posibles Adquirentes	62
II.1.40	Representante Común	62
II.1.41	Remoción del Representante Común	62
II.1.42	Intermediarios Colocadores.....	62
II.1.43	Legislación Aplicable.....	63
II.1.44	Autorización y Registro de la CNBV	63
II.2	Destino de los Fondos.....	64
II.3	Plan de Distribución	65
II.4	Gastos Relacionados con la Oferta.....	68
II.5	Funciones del Representante Común.....	70
II.5.1	Asamblea de Tenedores de los CBFIs.....	71
II.6	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	78
III	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	79
III.1	Descripción General.....	79
III.2	Patrimonio del Fideicomiso	85
III.2.1	Descripción de los Activos Fideicomitidos.....	85
III.2.2	Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos.....	85
III.2.3	Contratos y Acuerdos	85
III.2.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	114
III.3	Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	114
III.3.1	Panorama general de México y la industria	114
III.3.2	Plan de negocios.....	130
III.3.3	Políticas de inversión (criterio de diversificación).....	130
III.3.4	Proceso de Inversión.....	130
III.3.5	Proyectos identificados.....	132
III.3.6	Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones.....	132
III.3.7	Retornos Esperados.....	137
III.4	Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores	138
III.5	Valuación de los CBFIs.....	140
III.6	Fideicomitente	141
III.7	Deudores Relevantes	141
III.8	Administradores u operadores	141
III.9	Comisiones, costos y gastos del administrador u operador	141
III.10	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.....	142
IV	EL FIDEICOMITENTE	144
IV.1	Historia y Desarrollo de Fibra Uno y del Fideicomitente y Administrador	144
IV.2	Descripción del Negocio	147
IV.2.1	Actividad Principal	147
IV.2.2	Canales de Distribución	147
IV.2.3	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	147
IV.2.4	Principales clientes.....	147
IV.2.5	Legislación aplicable y situación tributaria	147
IV.2.6	Recursos Humanos	147
IV.2.7	Información del Mercado.....	147
IV.2.8	Estructura Corporativa.....	147
IV.2.9	Descripción de los principales activos.....	148
IV.2.10	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	148
IV.2.11	Acciones representativas del capital social.....	148
IV.2.12	Dividendos	148
IV.3	Administradores y accionistas o socios.....	148

IV.4	Estatutos sociales y otros convenios	149
IV.5	Audidores Externos	150
IV.6	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	150
V.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	152
V.1	Información Financiera Seleccionada	152
V.2	Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la emisora	152
V.2.1	Resultados de la Operación	152
V.2.2	Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	152
VI.	PERSONAS RESPONSABLES.....	153

ANEXOS

Anexo A - Consideraciones Fiscales

Anexo B - Anexo W Bis

Anexo C - Fideicomiso

Anexo D - Opinión Legal

Anexo E - Título

Anexo F - Contrato de Administración

Anexo G - Formato de Contrato de Coinversión

Anexo H - Ejemplo de distribuciones y comisiones y flujo de fondos

Anexo I - Acta de Emisión

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

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

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, así como los que se definan en el cuerpo del mismo, tendrán los significados siguientes o los que se les asignen en otras partes de este Prospecto, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

Acta de Emisión	significa el instrumento por medio del cual se emiten los CBFIs de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
Administrador	significa F1 Administración, S.C., actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
Afiliada	significa (i) respecto de Personas que no sean personas físicas, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, tenga el Control, o sea controlada por, o se encuentre sujeto al Control común de, la Persona relevante; y (ii) respecto de Personas que sean personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier pariente ascendente o descendente, directo o indirecto, incluyendo padres, abuelos, tutores, hijos, hermanos, nietos y parientes hasta el cuarto grado de dicha Persona.
Aportaciones al Vehículo de Inversión	significa, respecto a cada Vehículo de Inversión, conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.
Aportaciones del Coinversionista	significa, respecto a cada Vehículo de Inversión, las aportaciones que haga el Coinversionista o cualquier tercero, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el respectivo Contrato de Coinversión, ya sea para constituir y, en su caso, ampliar el patrimonio del Vehículo de Inversión de que se trate, en términos de lo establecido en el Fideicomiso.
Aportaciones del Fideicomiso	significa, respecto cada Vehículo de Inversión, las aportaciones que haga el Fiduciario de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador y conforme al Fideicomiso, ya sea para constituir y, en su caso, ampliar el patrimonio del Vehículo de Inversión de que se trate, en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión respectivo.
Aportación Inicial del Fideicomitente	significa la cantidad de \$1,000.00 (Mil Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aporta para la celebración del Fideicomiso.
Área Bruta Rentable	significa de la superficie total de una propiedad, aquella superficie en metros cuadrados susceptible de ser arrendada y con respecto de la cual el arrendatario efectivamente paga una renta como

	contraprestación, la cual constituye un ingreso para el arrendador o titular de la propiedad.
Asamblea o Asamblea de Tenedores	significa la reunión de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asamblea Ordinaria de Tenedores	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 9.3.4 del Fideicomiso.
Asamblea Extraordinaria de Tenedores	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso.
Agente Estructurador	Significa conjuntamente BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Partners de México, S. de R.L..
Auditor Externo	significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso quien podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico, de acuerdo a lo establecido en el inciso (g) de la Cláusula 14.2 del Fideicomiso. Asimismo, el Auditor Externo llevará a cabo la verificación de los cálculos de las comisiones del Administrador, Distribuciones y flujos del Fideicomiso y los flujos de los Vehículos de Inversión, en el entendido que los honorarios que se generen por la prestación de los servicios relacionados con los Proyectos, deberán ser pagados por el Vehículo de Inversión que corresponda.
Autoridad Gubernamental	significa cualquiera de las siguientes: (i) el gobierno federal de México, cualquier gobierno estatal o municipal de México, o cualquier subdivisión de los mismos, (ii) cualquier secretaría, subsecretaría, o unidad de la administración pública centralizada federal, estatal o municipal de México, (iii) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa de México, (iv) el poder legislativo federal de México o los poderes legislativos estatales de cada entidad federativa de México, o (v) respecto de cualquier Persona, cualquier panel arbitral o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.
BMV	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C. V.
CBFIs	significan los títulos de crédito al portador denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso y el Acta de Emisión hasta por el Monto Máximo de Emisión, y con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 68 y demás aplicables de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV. Lo anterior en el entendido que esta definición incluye tanto a los CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial, como los

correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

Circular Única	significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.
CNBV	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Coinversión	significa, respecto de cada Vehículo de Inversión, las Aportaciones del Coinversionista que tendrá la obligación de realizar el Coinversionista de conformidad con el Fideicomiso y el correspondiente Contrato de Coinversión.
Coinversionista	significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1401, como sujeto obligado bajo el Contrato de Coinversión y el Fideicomiso.
Colocación	significa la venta y colocación de los CBFIs, a través de la BMV, en los términos señalados en el Fideicomiso, el Título y en los demás Documentos de la Operación.
Comisión Anual del Administrador	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	significa el órgano creado bajo el Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.
Comité Técnico de los Vehículos de Inversión	significa el comité técnico de cada Vehículo de Inversión creado en términos del respectivo contrato de fideicomiso constitutivo del Vehículo de Inversión de que se trate.
Comité Técnico Inicial	significa el Comité Técnico integrado conforme al Anexo A del Fideicomiso.
Compromiso	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.5, inciso (i) del Fideicomiso.
Compromiso Restante de los Tenedores	significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo de la Emisión y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso en virtud de la suscripción de CBFIs en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes.
Contrato de Administración	significa el contrato de prestación de servicios de administración que celebren el Administrador y el Fiduciario.
Contrato de Coinversión	significa, respecto de cada Vehículo de Inversión, el contrato de coinversión a celebrarse entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, o cualquier tercero según corresponda, conforme

al cual el Coinversionista o dicho tercero, según corresponda, llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista.

Contrato de Colocación	significa el contrato o los contratos de colocación que el Fiduciario celebre con uno o más intermediarios colocadores respecto de la colocación de los CBFIs.
Contrato de Fideicomiso o Fideicomiso o Fideicomiso Emisor o Contrato	significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/2353 celebrado por F1 Administración, S.C. en su carácter de Fideicomitente y Administrador, con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común, de fecha 24 de junio de 2015.
Control	significa la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral. (b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral. (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
Costo de la Inversión Total	significa los costos totales que incurra cada uno de los Vehículos de Inversión para el desarrollo de los Inmuebles, incluyendo el costo de los Terrenos pero excluyendo la comisión por desarrollo relacionada con los Proyectos.
Criterios de Elegibilidad	significan los criterios y parámetros para elegir a los Proyectos en los que se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, mismos que se describen en la Cláusula 11.8 del Fideicomiso.
Cuenta de Distribuciones	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.4 del Fideicomiso.
Cuenta de Inversión	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.3 del Fideicomiso.
Cuenta de Reserva para Gastos	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 del Fideicomiso.
Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 inciso (c) del Fideicomiso.

Cuentas del Fideicomiso	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1 del Fideicomiso.
Cuenta General	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.1 del Fideicomiso.
Desinversión	significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, (i) la venta o enajenación de dicho Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación, (ii) la venta o enajenación de derechos fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto, y/o (iii) cualquier otra desinversión de dicha Inversión que se realice conforme a lo establecido en el Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, ya sea que se aprueben por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
Desinversión Extraordinaria	tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.5, subsección “Desinversión Extraordinaria”, del Fideicomiso.
Desinversión Parcial Anticipada	tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.5, subsección “Desinversión Parcial Anticipada”, del Fideicomiso.
Día Hábil	significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribuciones del Fideicomiso o Distribuciones	Significan indistintamente el pago de parte o la totalidad del Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
Distribuciones del Vehículo de Inversión	significa, respecto de cada Vehículo de Inversión, el pago de los Frutos.
Documentos de la Operación	significa el Fideicomiso, los Títulos, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, los Contratos de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo los contratos constitutivos de los Vehículos de Inversión.
Dólar, Dólares o EUA\$	significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
Efectivo	significa durante la vigencia del Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

Efectivo Distribuible	significa respecto de cada Fecha de Cálculo, en su caso, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones.
Efectivo Excedente	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.10 del Fideicomiso.
Emisión	significa la emisión de los CBFIs, incluyendo los CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.
Emisión Inicial	significa la primera emisión de CBFIs al amparo del Fideicomiso y el Acta de Emisión, según sea el caso, incluyendo la suscripción del Título representativo de los CBFIs que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial.
Emisión Subsecuente	significa cada una de las actualizaciones de la Emisión de los CBFIs que se realicen en términos del Fideicomiso, conforme a la cual se adicionarán CBFIs a los CBFIs en circulación en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, respecto de las Llamadas de Capital que se aprueben en términos del Fideicomiso, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión.
EMISNET	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
Emisor	significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario.
Evento de Sustitución	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 18.1 del Fideicomiso.
Extensión del Periodo de Inversión	significa la ampliación del Periodo de Inversión por una sola ocasión y por un máximo de hasta 3 (tres) años, según sea autorizada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.4 del Fideicomiso.
Fecha de Cálculo	significa la fecha que ocurra el 3° (tercer) Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de los Vehículos de Inversión, en la que el Administrador realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Fecha de Emisión Inicial	significa el 26 de 2015.
Fecha de Emisión Subsecuente	significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.
Fecha Exderecho	significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro.

Fecha de Liquidación Subsecuente	significa la fecha en que el precio de colocación de los CBFIs emitidos conforme a una Emisión Subsecuente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.
Fecha de Pago de Distribuciones del Vehículo de Inversión	significa, respecto de cada Vehículo de Inversión, la fecha en que el respectivo Vehículo de Inversión pague los Frutos.
Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso	significa la fecha que determine el Comité Técnico que apruebe el Reporte de Distribuciones, para lo cual se requerirá del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El acuerdo del Comité Técnico será notificado al Administrador y Fiduciario, con copia al Representante Común a más tardar el Día Hábil siguiente a su adopción, debiendo el Fiduciario notificar a la BMV y a los Tenedores de los CBFIs a través del EMISNET y a la CNBV a través de los medios que esta última determine, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a pagar a los Tenedores de los CBFIs.
Fecha de Registro	significa la fecha que sea 3 (tres) Días Hábiles o aquella identificada antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso y 3 (tres) Días Hábiles antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que sean titulares de CBFIs y, por lo tanto (i) recibirán una distribución al amparo de los CBFIs, o (ii) tengan derecho a suscribir los CBFIs que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.
Fecha de Vencimiento	significa la fecha que corresponda al octavo aniversario después de la Fecha de Emisión Inicial, sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente conforme al Fideicomiso y al Título. La Fecha de Vencimiento podrá ser extendida por una sola ocasión y hasta por 3 (tres) años adicionales según lo determine la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.
Fecha Límite de Suscripción	significa el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente.
Fibra Uno o Funo	significa el fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/1401, constituido en Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Fideicomisarios	significan los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomitente	significa F1 Administración, S.C.
Fiduciario	significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.

Fondo Paralelo	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.12 del Fideicomiso.
Frutos	significan las cantidades que los Vehículos de Inversión distribuirán de tiempo en tiempo al Fiduciario y al Coinversionista o cualquier tercero coinversionista, según corresponda, ya sea por concepto de ingresos derivados de rentas, reembolso, desinversión del patrimonio fideicomitado o por cualesquiera otro medio de distribución. Lo anterior en el entendido que las Desinversiones Parciales Anticipadas, en términos de la cláusula 11.5 del Fideicomiso, no formarán parte de los Frutos.
Funcionarios Clave	Significa conjuntamente André El-Mann Arazi, Max El-Mann Arazi, Charles El-Mann Fasja y Gonzalo Pedro Robina Ibarra, o cualesquiera otras personas que designe el Administrador, previa aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
Gastos	significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.
Gastos de Asesoría Independiente	significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, requieran para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, los cuales deberán de ser erogados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales.
Gastos de Emisión y Colocación	significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de los CBFIs incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común; (ii) el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV; (iii) los pagos que deban hacerse al Ineval por el depósito de los CBFIs; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente, en su caso; (v) los honorarios de los demás auditores, valuadores, asesores fiscales, asesores legales, asesores financieros y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso, en la elaboración de los Documentos de la Operación y en la Emisión; (vi) los honorarios y gastos pagaderos a Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales) respectivo; (vii) los gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador o el Fideicomitente actuando en nombre del

Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con los Documentos de la Operación, gastos de viaje, gastos y costos de impresión; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los CBFIs; y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Gastos de Inversión

significa, respecto a cualquier Inversión (o Inversión potencial), todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de terrenos; (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o los Vehículos de Inversión en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Fideicomiso y al Contrato de Administración, incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la originación, la evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento, comercialización o cobertura de dicha Inversión; (iii) gastos del Administrador, del Fiduciario o de los Vehículos de Inversión, derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos de los Inmuebles, incluyendo, sin limitación, los honorarios del Valuador Independiente y/o del Valuador Inmobiliario relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros de Responsabilidad Profesional que estén relacionados con las Inversiones; (vi) los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión; y (vii) gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión enlistados anteriormente que sean atribuibles a cada Vehículo de Inversión, según corresponda, se deberán capitalizar dentro de cada Vehículo de Inversión según corresponda y conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico contando con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá determinar casos de excepción a lo anterior y dichos gastos serán pagados por el Fiduciario.

Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso

significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa; (i) los honorarios del Fiduciario

(salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales), y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; (ii) los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (iii) los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; (v) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación en la que sean parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; (vi) las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto del Administrador o su personal; (vii) las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico; (viii) cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Fideicomiso; (ix) cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y (x) cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios, del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos. Los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso enlistados anteriormente que sean atribuibles a cada Vehículo de Inversión, según corresponda, se deberán capitalizar dentro de cada Vehículo de Inversión según corresponda y conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico contando con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá determinar casos de excepción a lo anterior. En caso de que los gastos no sean atribuibles a ningún Vehículo de Inversión, entonces serán pagaderos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Indeval

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

Ingreso Bruto Mensual

significa los ingresos obtenidos por cada uno de los Vehículos de Inversión incluyendo Ingresos por Arrendamiento y cualquier otro ingreso que se obtenga derivado de los proyectos tales como guantes o rentas anticipadas pero excluyendo ingresos obtenidos por cualquier Desinversión, Desinversión Extraordinaria y Desinversión Parcial Anticipada.

Ingresos por Arrendamiento	significa los ingresos obtenidos en cada uno de los Vehículos de Inversión por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, derivados de los contratos de arrendamiento.
Inmuebles	significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un bien inmueble conforme a las leyes de México.
Instituciones de Crédito	significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes mexicanas con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.
Intermediarios Colocadores	significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o cualquier otro intermediario colocador que individual o conjuntamente con otros intermediarios colocadores celebre un Contrato de Colocación con el Fiduciario.
Inversiones	significa, las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión, para uno o más de los fines siguientes: originar, desarrollar y/o adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar, comercializar y vender Inmuebles en México en los sectores comercial, industrial, de oficinas, hotelero, residencial y/o de usos mixtos, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles en México, incluyendo cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas.
Inversiones de Seguimiento	significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine la Asamblea de Tenedores a propuesta del Administrador.
Inversiones Permitidas	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.
ISR	significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	significa el Impuesto al Valor Agregado aplicable en términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, así como cualquier otra contribución que la sustituya en el futuro.
LGTOC	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	significa la Ley de Instituciones de Crédito.

LISR	significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LIVA	significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Llamada de Capital	significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio de EMISNET y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de CBFIs en la Fecha de Registro correspondiente, ofrezca suscribir y pagar los CBFIs que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente de conformidad con su Compromiso respectivo.
LMV	significa la Ley del Mercado de Valores.
México	significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	significa aquella Persona que cumpla con los requisitos de los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Monto de la Emisión Inicial	significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a los CBFIs, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.
Monto Invertible	significa el Monto Máximo de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas así como los recursos derivados de las Desinversiones Parciales Anticipadas, menos (i) los Gastos de Emisión y Colocación, (ii) la Reserva para Gastos y (iii) la Reserva para Gastos de Asesoría constituida de la Reserva para Gastos.
Monto Máximo de la Emisión	significa un monto de hasta \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión se verá reducido por el monto de cualquier Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de una Llamada de Capital. Asimismo, en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión cuando el Fideicomiso ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo con el consentimiento de los Tenedores que sean titulares del 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
Monto Total Invertido	significa los montos del Monto de la Emisión Inicial y subsecuentes Llamadas de Capital, que hayan sido desembolsados para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y para pagar Gastos de conformidad con el Fideicomiso; menos la suma de (i) los montos anteriormente descritos que hayan sido declarados como pérdidas por el Administrador, más (ii) los montos que resulten de una Desinversión (excluyendo cualquier refinanciamiento) que sean distribuidos a los Tenedores como un retorno en las Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento) y el pago de cualesquier Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso relacionados con la Inversión respectiva, más (iii) las

pérdidas totales declaradas por el Valuador Independiente y/o el Administrador.

Monto Invertido de Tenedores

significa la suma de (i) el Monto de la Emisión Inicial que haya sido efectivamente desembolsado de la Cuenta General para llevar a cabo Aportaciones del Fideicomiso al Vehículo de Inversión que corresponda en la proporción que haya sido establecida para cada Inversión según lo determine el Comité Técnico de conformidad con el Fideicomiso y conforme a los Contratos de Coinversión respectivos, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Invertido de Tenedores en la fecha de dicho desembolso, y (ii) los montos totales aportados por los Tenedores de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas en las Emisiones Subsecuentes y conforme a los Compromisos respectivos (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior), cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Invertido de Tenedores en la fecha en que dichos montos se desembolsen para llevar a cabo Aportaciones del Fideicomiso al Vehículo de Inversión que corresponda, en la proporción que haya sido establecida para cada Inversión según lo determine el Comité Técnico de conformidad con el Fideicomiso y conforme a los Contratos de Coinversión respectivos; en el entendido, que (a) los montos desembolsados de la Cuenta de Inversión para llevar a cabo Aportaciones del Fideicomiso al Vehículo de Inversión que corresponda, en la proporción que haya sido establecida para cada Inversión según lo determine el Comité Técnico de conformidad con el Fideicomiso y conforme a los Contratos de Coinversión respectivos; y (b) cualesquier cantidades provenientes de las Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 45 días naturales siguientes a la fecha en que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso; no se considerarán que forman parte del Monto Invertido de Tenedores.

Niveles de Autorización de Proyectos

tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso

tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4 del Fideicomiso.

Periodo de Desinversión

significa el periodo que inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de la Extensión del Periodo de Inversión.

Periodo de Inversión

significa el periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser extendido o suspendido en términos del Fideicomiso.

Persona

significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa, o una persona física o

moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

Personas Relacionadas	tiene el significado atribuido a dicho término por la LMV.
Peso, Pesos o \$	significan, indistintamente, la moneda de curso legal en México.
Propiedad Estabilizada	significa un Inmueble resultante de alguna Inversión o Proyecto que sea destinado al arrendamiento y que presente un nivel de ocupación promedio durante un periodo de 12 (doce) meses, medida en términos de área rentable, de al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento).
PIB	significa producto interno bruto.
Prospecto	significa el presente Prospecto de colocación de los CBFIs y sus anexos.
Proyecto	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Fideicomiso.
Régimen de Inversión	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.
Reporte de Distribuciones	significa el reporte que elaborará el Administrador en la Fecha de Cálculo y que deberá entregar por escrito al Comité Técnico para su aprobación. Una vez aprobado por el Comité Técnico, el Administrador entregará una copia del mismo, al Fiduciario y al Representante Común, con copia al Comité Técnico, en el entendido que una vez que lo reciba, el Fiduciario deberá enviar copia del mismo a la CNBV, a Indeval y a la BMV a través de los medios que estas últimas determinen, 6 (seis) Días Hábilés antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.
Representante Común	significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero e incluirá a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos del Título, el Acta de Emisión, la LMV y demás disposiciones aplicables.
Reserva para Gastos	significa una reserva equivalente al 1% (uno por ciento) del Monto Máximo de Emisión. Esta reserva deberá constituirse en la fecha en que el Fiduciario reciba el Monto de la Emisión Inicial conforme la cláusula 10.1.2 del Fideicomiso.
Reserva para Gastos de Asesoría	tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 10.1.2 (c) del Fideicomiso.

Retorno Preferente	significa una tasa interna de retorno del 10% (diez por ciento) anual en Pesos respecto del Monto Invertido de Tenedores calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a los Vehículos de Inversión como Aportaciones del Fideicomiso y hasta que se haga la Distribución correspondiente a los Tenedores.
	Lo anterior en el entendido que se deberá considerar para el cálculo del Retorno Preferente, lo dispuesto en la Cláusula 11.10 del Fideicomiso.
RNV	significa el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Seguros de Responsabilidad Profesional	significa los seguros contratados por el Administrador para cubrir la responsabilidad profesional de los funcionarios del Administrador, los miembros del Comité Técnico y cualquiera de sus funcionarios o empleados, en el desempeño de su encargo, según sea aprobado por el Comité Técnico.
Tenedores	significa los titulares de los CBFIs.
Términos Más Favorables	significa cualquier término que se ofrezca antes (incluyendo, sin limitación, términos relacionados con honorarios, comisiones, gastos, derecho a recibir información, porcentajes de votación, derechos afines a la destitución del Administrador y las consecuencias de carácter económico que estén relacionadas), en o después de la Fecha de Emisión Inicial, a cualquier inversionista en cualquier Fondo Paralelo y que, a discreción del Administrador y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, sea más favorable en cualquier aspecto de importancia, que los términos ofrecidos a los Tenedores bajo el Fideicomiso, con excepción de aquellos términos establecidos en razón de las particularidades del Fideicomiso, de cualquier disposición legal aplicable o de la moneda con base en la cual se realicen los cálculos de las inversiones por los Fondos Paralelos.
Terrenos	significan aquellas propiedades que en su caso sean adquiridas por o aportadas a los Vehículos de Inversión para la realización de Inversiones y para llevar a cabo los Proyectos en términos del Fideicomiso.
Títulos	significa cada uno de los títulos que amparen los CBFIs elaborados de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Fideicomiso.
Valuador Independiente	significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

Valuador Inmobiliario

significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario (o en su caso el Coinversionista en caso de venta conforme al procedimiento previsto en dicho caso de acuerdo al Fideicomiso) mediante instrucciones previas y por escrito y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Vehículos de Inversión

significa los contratos de fideicomiso que podrán ser constituidos por el Fiduciario, el Coinversionista y, en su caso, por terceros una vez realizada la Emisión Inicial de los CBFIs de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. Los Vehículos de Inversión serán contratos de fideicomiso creados en México que podrán recibir aportaciones y ser los acreditados en operaciones de crédito, entre otros. El Fiduciario, el Coinversionista y, en su caso, terceros serán fideicomisarios de los Vehículos de Inversión respecto de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión en el porcentaje que se establezca en el Contrato de Coinversión respectivo. A través de los Vehículos de Inversión se llevarán a cabo las Inversiones conforme a lo establecido en el Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

I. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto, de la operación y de la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tenerse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBFIs. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección I. *INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo*, de este Prospecto.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por F1 Administración, S.C. para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen inversiones inmobiliarias en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del presente Prospecto, con el objetivo de desarrollar y/o adquirir, comercializar y operar bienes inmuebles dentro de la República Mexicana, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	F1 Administración, S.C.	Fideicomitente y Administrador
	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso F/1401	Coinversionista
	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador
	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Intermediario Colocador

	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Agente Estructurador ⁽¹⁾
	Evercore Partners de México, S. de R.L.	Agente Estructurador ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Presta asesoría en la definición de la estrategia para la colocación del vehículo; asesoría para la estructuración financiera del vehículo; coordinación de los equipos legales y fiscales necesarios para la definición de la estructura del vehículo; y asesoría y apoyo en la elaboración del prospecto de colocación.

La Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública de CBFIs entre el público inversionista. El fideicomiso emitirá y colocará entre el gran público inversionista CBFIs. Los CBFIs se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital. Los CBFIs son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principal e intereses, tal y como se explica en el siguiente párrafo.

Los CBFIs otorgan los mismos derechos a sus Tenedores. Los CBFIs incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales se derivarán primordialmente de los Frutos recibidos por el Fiduciario.

El monto de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos.

Las características de los CBFIs y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen a través de los Vehículos de Inversión.

Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los CBFIs se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los CBFIs.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Durante el Periodo de Inversión o durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista y el Fiduciario llevarán a cabo las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión respectivo.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, F1 Administración, S.C. fungirá como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones, la identificación e implementación de Desinversiones, la supervisión y coordinación de los Proyectos; y la contabilidad, reporte y valuación del Fideicomiso, entre otras funciones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según corresponda conforme al Nivel de Autorización de Proyectos, aprobarán las Inversiones (en el entendido que no será necesario aprobar de manera particular cada una de las Aportaciones del Fideicomiso relacionada con la Inversión respectiva) para la realización de los Proyectos, a través de los Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

Los Vehículos de Inversión destinarán los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

Los Vehículos de Inversión podrán obtener financiamiento por parte de terceros con o sin garantías reales o personales de acuerdo con los términos del Fideicomiso. Dichos financiamientos no podrán exceder del 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Proyecto respectivo al último trimestre disponible. El Comité Técnico deberá aprobar la política de apalancamiento a que hace referencia esta cláusula. Todos los Vehículos de Inversión deberán someter su política de apalancamiento al Comité

Técnico para su aprobación, debiendo contar además con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

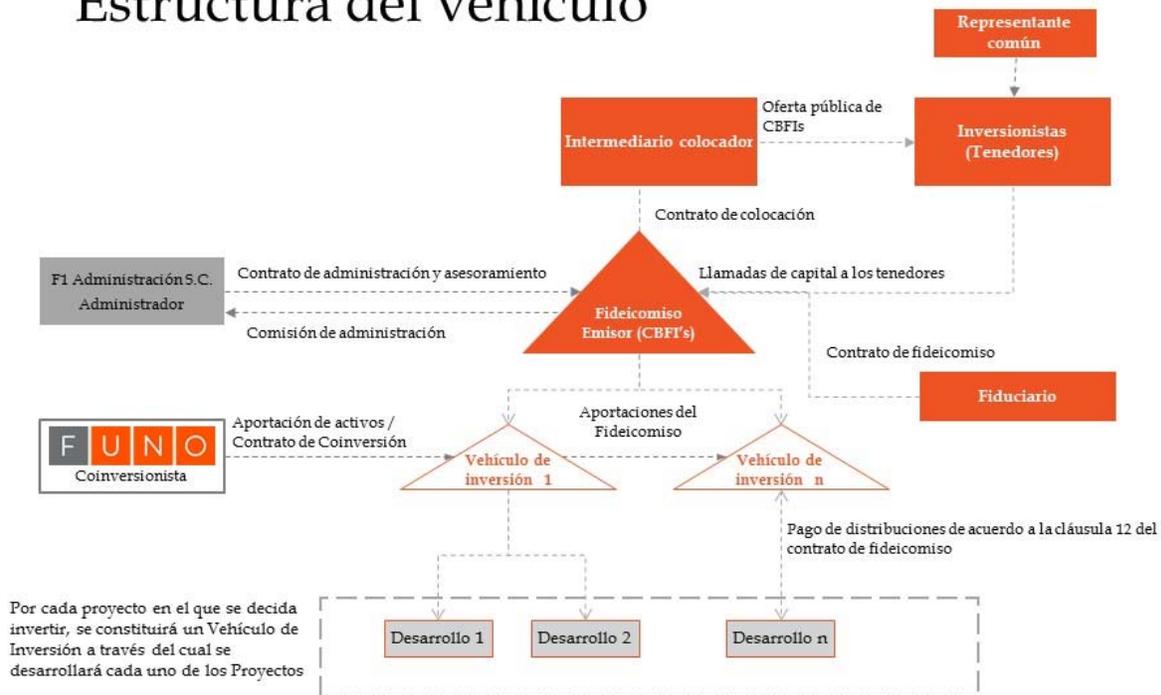
En términos de lo dispuesto por el numeral 1.8, fracción II, inciso c), del artículo 7 de la Circular Única, el Comité Técnico tiene la facultad indelegable de determinar las reglas para la contratación de cualquier crédito o préstamo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por el Fiduciario. Asimismo, se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores para autorizar que el Fideicomiso pueda obtener financiamiento por parte de terceros con o sin garantías reales o personales, en los términos y condiciones que la propia Asamblea de Tenedores lo autorice.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el patrimonio de los Vehículos de Inversión consiste en uno o más de cualquiera de los siguientes fines: la originación, desarrollo, construcción y/o adquisición, comercialización y operación de Inmuebles en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos en México que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos operativos netos derivados del arrendamiento de los bienes inmuebles será canalizado en forma de Frutos al Fideicomiso, y este a su vez, realizará Distribuciones a los Tenedores.

Para una descripción más detallada del plan de negocios del Administrador, ver sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* de este Prospecto. Asimismo, para una descripción general de la estructura de la operación, ver sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.1 Descripción General* de este Prospecto.

Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

Estructura del vehículo



Nota: F1 Administración, S.C., es una nueva subsidiaria de Fibra Uno.

Características Principales de los Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión serán constituidos por el Fiduciario y el Coinversionista. El objetivo fundamental de dichos vehículos será llevar a cabo las Inversiones.

El patrimonio de los Vehículos de Inversión estará integrado principalmente por el monto de la inversión correspondiente a los Proyectos correspondientes. Dichas cantidades serán aportadas mediante las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.

Como regla general y con excepción de aquellos casos en que la legislación aplicable requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, las decisiones relacionadas con las Inversiones y los Proyectos serán tomadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones que gire el Administrador en términos del Fideicomiso.

- (a) Las operaciones (incluyendo Inversiones y Desinversiones) que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas operaciones representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, calculado con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y tomando en consideración lo que el Administrador les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

- (b) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya al Fiduciario para realizar operaciones cuando representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; y
- (c) Exclusivamente respecto de los recursos obtenidos con motivo de la emisión de los CBFIs, las operaciones que pretendan realizarse que represente el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, se requerirá la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.

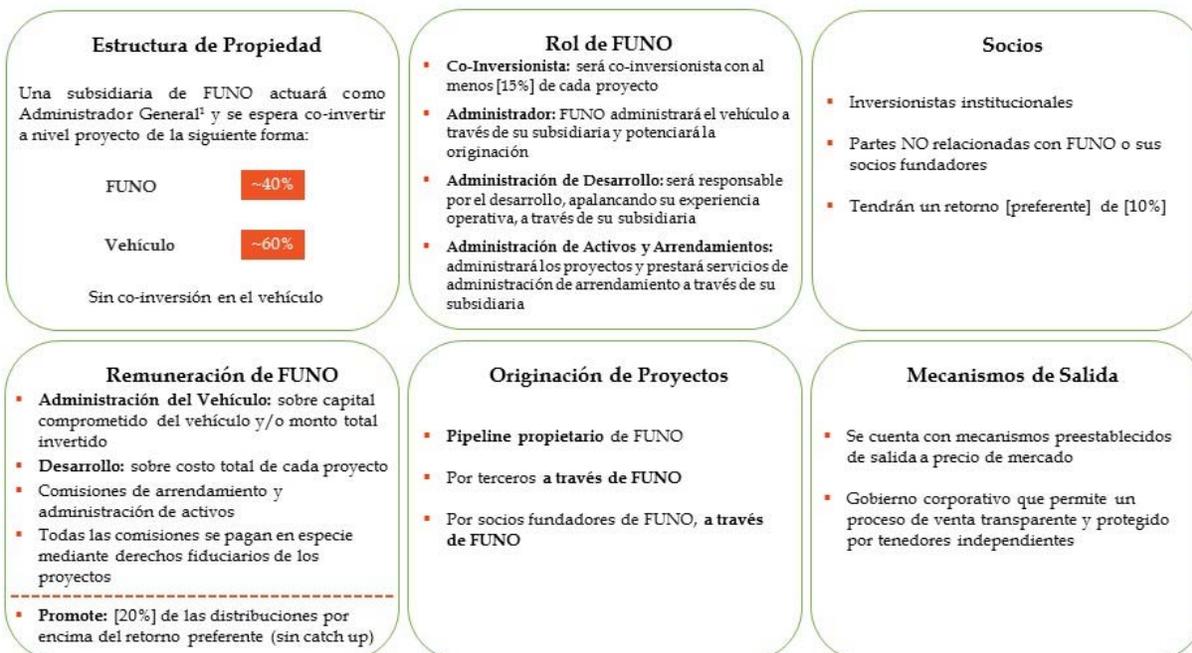
Para efectos de claridad, cuando el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores apruebe una operación que se trate de una Inversión conforme a lo anterior, no será necesario aprobar las Aportaciones del Fideicomiso de manera particular que estén relacionadas con dicha Inversión ya que las mismas se considerarán aprobadas por dicho Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda. Para que el Fiduciario pueda efectuar cada una de las Aportaciones del Fideicomiso que corresponda a la Inversión en cuestión, bastará una instrucción dirigida al Fiduciario por el Administrador, el cual deberá observar en todo momento los términos de la autorización respectiva.

Personas distintas al Fiduciario, al Coinversionista y a los Fondos Paralelos podrán invertir en cualquier Vehículo de Inversión, mediante la aportación de capital o en especie aportando activos al patrimonio del Vehículo de Inversión de que se trate. El Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición y/o desarrollo de los Terrenos, aportación de los mismos a los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de coinversión será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona. Cualquier tercero que coinvierta en los Vehículos de Inversión en términos del Fideicomiso, lo hará sustancialmente en los mismos términos y condiciones que el Fiduciario a efectos de que los inversionistas de dicho vehículo tercero sean tratados sustancialmente en los mismos términos que los Tenedores.

En caso que la aportación del tercero sea efectuada en especie, para efectos de determinar el monto de dicha aportación y determinar el porcentaje de la Inversión que está efectuando dicho tercero, el monto de los bienes inmuebles o activos que se aporten será el equivalente al valor de mercado de los bienes inmuebles o activos en cuestión. El monto será determinado mediante el avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario nombrado por el Comité Técnico.

A continuación se incluyen diagramas para ilustrar las características del Vehículo de Inversión.

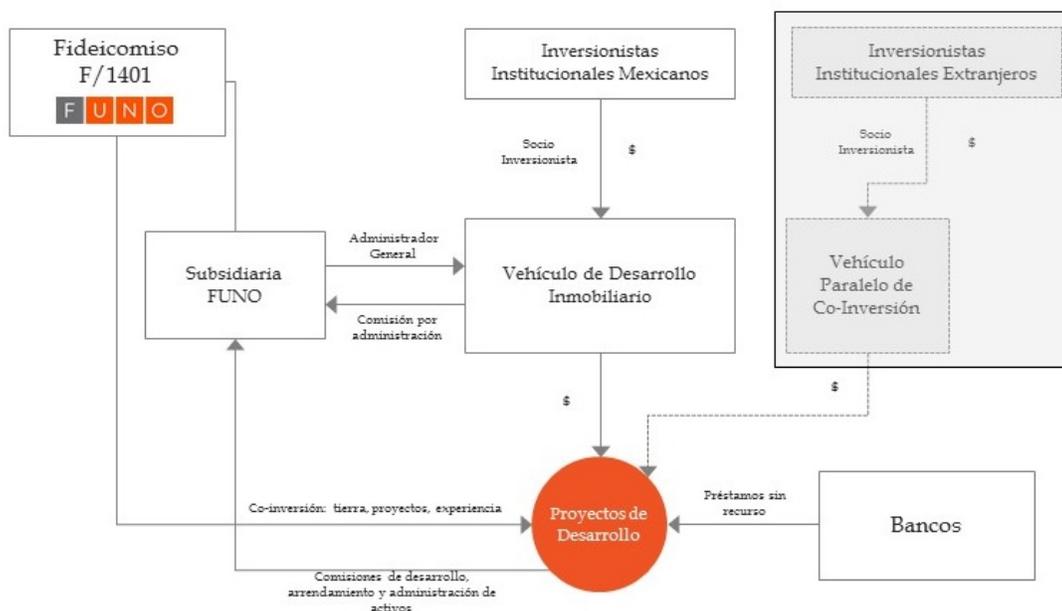
Características Principales del Vehículo



Nota: (1) FUNO no participa en la emisión de CBFIs

El Vehículo

El vehículo es un fideicomiso en el cual FUNO participa como Administrador General, mientras que los inversionistas institucionales participan como Socios Inversionistas



Plan de Negocios

El Administrador planea desarrollar a través de los Vehículos de Inversión en forma selectiva una cartera diversificada de propiedades para destinarlas al arrendamiento, considerando para ello, entre otras cosas, su ubicación, accesos y planificación, con el objetivo de maximizar los rendimientos de la Inversión en cada Proyecto.

El Administrador tendrá control, de conformidad con el Fideicomiso, el Contrato de Administración, y el Contrato de Co-inversión, de la cadena de valor en cada uno de los Proyectos, la cual contempla la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización, operación y disposición de bienes inmuebles a lo largo de la República Mexicana, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las inversiones es de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser extendido o suspendido en términos del Fideicomiso.

La rapidez con la que se logre invertir y/o comprometer y el monto de las Inversiones dependerá de distintos factores, incluyendo sin limitar, (i) la oferta y la demanda de espacios para arrendar, (ii) los niveles de ocupación, competencia y precio, (iii) la disponibilidad de financiamiento, (iv) consideraciones económicas, financieras y sociales que pueden impactar las Inversiones, y (v) demás consideraciones que el

Administrador identifique al momento de evaluar una posible Inversión, así como otras circunstancias al momento de aprobar y desarrollar los Proyectos, los cuales serán identificados y gestionados por el Administrador.

La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá autorizar, por una sola ocasión, la Extensión del Periodo de Inversión.

No obstante que el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, el Vehículo de Inversión de que se trate, según lo establezca la Asamblea de Tenedores, podrá seguir realizando Inversiones de Seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que los Proyectos hubieren sido terminados.

Desinversión

Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual los Vehículos de Inversión deberán comenzar con el proceso de Desinversión, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad que se canalizará en forma de Frutos o de cualquier otra forma a cada uno de sus fideicomisarios en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Fideicomiso. Los Frutos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que para poder llevar a cabo la Desinversión respectiva, dicho Inmueble deberá ser una Propiedad Estabilizada. Lo anterior no será aplicable para el caso de una Desinversión Extraordinaria o una Desinversión Parcial Anticipada. Para información más detallada respecto al proceso de Desinversión, ver la sección *“III.3.6 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones, subtítulo Desinversiones”*, del presente Prospecto.

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o Desinversiones. Las Inversiones son potenciales y sus términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo.

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en las Inversiones, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento del calendario de inversiones correspondiente no será considerado causa de incumplimiento, un Evento de Sustitución del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los CBFIs.

Las Inversiones podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso los Vehículos de Inversión y el Fideicomiso podrán no contar con recursos para realizar Distribuciones. Asimismo, el Retorno Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará. En virtud de lo señalado anteriormente, no es posible calendarizar las fechas en las que los Tenedores podrán recibir Distribuciones.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, de este Prospecto.

Los fideicomisarios de cada Vehículo de Inversión, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta, podrán recibir el Retorno Preferente.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones al Vehículo de Inversión que corresponda y que sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen las Aportaciones a los Vehículos de Inversión, excepto las que explícitamente se excluyan. De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la Cláusula 12 del Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

Políticas de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores

Ver Sección “III. Estructura de la Operación – III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores”, del presente Prospecto.

Distribuciones

El objetivo primordial de la inversión en el patrimonio de los Vehículos de Inversión es la formación de un portafolio de inmuebles en México destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos, que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos operativos netos derivados del arrendamiento de los bienes inmuebles serán canalizados en forma de Frutos al Fideicomiso, y éste a su vez, realizará Distribuciones a los Tenedores. El Fideicomiso recibirá las Distribuciones del Vehículo de Inversión que corresponda de tiempo en tiempo, y éste a su vez los distribuirá a los Tenedores según lo determine el Comité Técnico de conformidad con los términos del Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Comité Técnico, contando con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, podrá a su discreción modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones, de este Prospecto.

El Administrador

F1 Administración, S.C. actuará como Administrador por lo que celebrará el Contrato de Administración con el Fiduciario. El Administrador llevará a cabo (i) la selección y ejecución de la adquisición de los Terrenos, propiedades o bienes inmuebles; (ii) la selección y ejecución de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iii) la selección y ejecución de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (iv) la selección y ejecución de las construcciones a ser realizadas sobre los Terrenos; (v) la coordinación y supervisión de los esfuerzos para llevar a cabo la comercialización de los Inmuebles y la cobranza relacionada con el arrendamiento de los mismos; (vi) la administración de cada una de las Inversiones; (vii) la evaluación y ejecución de financiamiento de los Vehículos de Inversión; (viii) los servicios mencionados en la cláusula 19.3 del Fideicomiso, entre los cuales se incluyen servicios de operación, de desarrollo de propiedades e Inmuebles, de administración de propiedades e Inmuebles, de arrendamiento de propiedades e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los

Fines del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión; (ix) la evaluación y coordinación de las inversiones con el Coinversionista y otros coinversionistas; y (x) la evaluación y coordinación de las desinversiones con el Coinversionista y otros coinversionistas, según corresponda; entre otras funciones.

Para mayor detalle respecto a los servicios que prestará el Administrador en términos del Contrato de Administración, ver sección III.2.3 *Contratos y Acuerdos, inciso (b) Contrato de Administración, subsección Servicios del Administrador*, del presente Prospecto.

Es importante mencionar que en caso que se presenten situaciones no previstas dentro del Fideicomiso o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo, el Fiduciario deberá dar aviso de dicha circunstancia al Administrador a más tardar al segundo Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de dicha situación, quien deberá girar las instrucciones que considere convenientes o necesarias al Fiduciario a efecto de que éste actúe en consecuencia de conformidad con el Fideicomiso y el Contrato de Administración. En caso de que las instrucciones al Fiduciario no sean giradas en un plazo máximo de 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la notificación del Fiduciario, éste podrá actuar de conformidad con las disposiciones aplicables de la ley, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso como buen padre de familia.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Administrador podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión.

Contraprestación del Administrador

Comisión por Administración del Fideicomiso

Como contraprestación por los servicios prestados de conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario pagará al Administrador, quien tendrá derecho a recibir una comisión anual equivalente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), 1.25% (uno punto veinticinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25% (uno punto veinticinco), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (la "Comisión Anual del Administrador").

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera trimestral por adelantado. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual del Administrador que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido (excepto en el caso de que el Administrador hubiera sido sustituido sin causa) o que el Fideicomiso se extinga. Para efectos de claridad, esta Comisión Anual del Administrador es la única comisión que se genera a nivel Fideicomiso, las comisiones descritas en los apartados siguientes, se generan a nivel Vehículo de Inversión.

Comisiones derivadas de los Vehículos de Inversión

Comisión por Arrendamiento: El Administrador, respecto de cada Vehículo de Inversión, tendrá derecho a recibir como contraprestación un porcentaje de los Ingresos por Arrendamiento pagaderos, con respecto a cada contrato de arrendamiento, como sigue: (i) durante los primeros 5 (cinco) años de vigencia el equivalente al 4% (cuatro por ciento) en caso de contratos de arrendamiento no renovados y al 2% (dos por ciento) en caso de contratos de arrendamiento renovados; y, (ii) durante la vigencia posterior a los primeros 5 (cinco) años.

Comisión por Desarrollo: El Administrador, respecto de cada Vehículo de Inversión, tendrá derecho a recibir como contraprestación, el equivalente al 3% (tres por ciento) del Costo de la Inversión Total. La comisión se pagará dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se realice una nueva inversión en el Vehículo de Inversión respectivo, para efectos de financiar la construcción.

Comisión por Administración de Activos: El Administrador, respecto de cada Vehículo de Inversión, tendrá derecho a recibir como contraprestación, el equivalente al 3% (tres por ciento) del Ingreso Bruto Mensual.

La comisión por arrendamiento, por desarrollo y por administración de activos a que se refiere este subinciso, serán pagaderas de manera proporcional a la participación de cada inversionista en el Vehículo de Inversión correspondiente.

Todas las comisiones mencionadas en este apartado, incluyendo la Comisión Anual del Administrador, serán pagaderas en derechos fideicomisarios sobre los Vehículos de Inversión, según se determine en la documentación respectiva. Lo anterior en el entendido que el cálculo de dichos derechos fideicomisarios sobre los Vehículos de Inversión, se realizarán a valor de aportación, es decir a los valores en el momento en que las aportaciones fueron realizadas. Lo anterior no será aplicable respecto aquellas cantidades en efectivo que el Administrador solicite para el pago de impuestos relacionados con dichas comisiones.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Título respectivo y se registrará por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221 y 223 y otros artículos que se relacionen de la LGTOC, de conformidad con el artículo 64 Bis 1 y 68 de la LMV y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha Asamblea de Tenedores serán válidas y vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes..

Se requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores, entre otros, para realizar (i) Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión por un monto igual o mayor al 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso; ; (ii) las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs, en el entendido que en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión cuando el Fideicomiso ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo con el consentimiento de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores; (iv) la remoción o sustitución del Administrador; (v) cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el inciso a) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; así como (vi) la modificación a cualesquiera esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto favor a del Administrador, los miembros del Comité Técnico o cualquier tercero.

Ver sección II. LA OFERTA – II.5.1 Asamblea de Tenedores de los CBFIs, de este Prospecto.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta la Fecha de Emisión Inicial, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes siguientes:

Miembro Propietario	Miembro Suplente
---------------------	------------------

André El-Mann Arazi	Max El-Mann Arazi
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Javier Elizalde Vélez
Gerardo Vargas Ateca	Jorge Pigeon Solorzano

Favor de ver sección *IV. EL FIDEICOMITENTE – IV.3 Administradores y accionistas o socios*, de este Prospecto para consultar la trayectoria profesional de los miembros del Comité Técnico inicial nombrados por el Fideicomitente.

Las reglas sobre las convocatorias, sesiones, acuerdos, facultades y atribuciones, así como conflictos de interés se desarrollan en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso, subinciso (a.7) Comité Técnico*, de este Prospecto.

I.3 Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los CBFIs, los inversionistas potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o a los Proyectos y, por lo tanto, cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar el comportamiento de los CBFIs. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso sobre los CBFIs, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Administrador, los Vehículos de Inversión y/o los Proyectos. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar Distribuciones bajo los CBFIs.

El presente Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los CBFIs no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Prospecto.

Los inversionistas potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los CBFIs, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas potenciales no deben considerar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

I.3.1 Riesgos Generales

El emisor de los CBFIs es un Fiduciario

En virtud de que el Emisor de los CBFIs es un fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades invertidas bajo los CBFIs depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

Los CBFIs no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses

Los CBFIs no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses, ni se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los CBFIs.

Los CBFIs no son instrumentos de deuda. La adquisición de los CBFIs implica invertir en instrumentos con características distintas a las de los instrumentos de deuda tradicionales. Dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del Administrador descrita en el presente Prospecto. Los inversionistas deben conocer y entender las características de los CBFIs antes de tomar su decisión de inversión.

Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre la inversión en los CBFIs. Las Distribuciones del Fideicomiso y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y de las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente y podrían no llegar a conocerse al momento de llevar a cabo la Emisión de los CBFIs.

Liquidez, derechos que incorporan los CBFIs, ausencia de dictamen de calidad crediticia y ausencia de historial de operaciones

Los CBFIs (i) podrían no tener liquidez en el mercado, (ii) otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, rendimientos o, en su caso, el valor residual de los bienes o derechos afectos al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos, (iii) no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia, y (iv) no se dispone de información que permita hacer una evaluación de los Vehículos de Inversión o los propios Proyectos con anterioridad a la realización de la oferta pública.

Activos Limitados del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto de la Emisión Inicial; (iii) los recursos provenientes de Emisiones Subsecuentes; (iv) los derechos fideicomisarios del Fiduciario respecto de los Vehículos de Inversión; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión; (vi) los recursos disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades invertidas bajo los CBFIs, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fideicomitente, al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, a los Intermediarios Colocadores o a cualquier otra persona.

El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso y por lo tanto el rendimiento de los CBFIs podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para pagar gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Administrador, a sus afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros el Comité Técnico, en el caso de reclamaciones descritas en el Fideicomiso, y a los Intermediarios Colocadores en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para pagar las Distribuciones del Fideicomiso y para llevar a cabo los Proyectos se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los Tenedores de otra forma hubieran podido llegar a recibir.

En caso de un Evento de Sustitución, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso podría ser difícil

En caso de que se actualizara un Evento de Sustitución y conforme a los términos del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado de los CBFIs. No existe certeza de que si esto ocurre, habrá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o, si hubiera dicho mercado, cuál sería el precio que se obtendría por los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En un escenario de liquidación, es posible que los ingresos obtenidos por la venta de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso sean menores al valor de mercado de dichos activos o que el valor de mercado al momento de su liquidación no sea favorable, en cuyo caso, cualquier distribución sobre los CBFIs podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en absoluto.

Las Inversiones Permitidas podrían acarrear pérdidas

Entretanto se destina el Monto Invertible, el Fiduciario invertirá los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones del Administrador. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad de invertir en los Proyectos podría verse afectada en forma negativa.

Situación Económica Mundial

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países han tenido un efecto negativo en la economía mexicana, han resultado en salidas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. Estos acontecimientos podrían llegar a afectar a los distintos sectores hotelero, residencial, de oficinas, comercial, industrial y de uso mixto) dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los CBFIs podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en absoluto.

Situación económica y política en México

El comportamiento de la economía mexicana, así como diversos eventos políticos y el cambio en las políticas gubernamentales pueden tener un impacto negativo sobre el desarrollo de los distintos sectores (comercial, corporativo, industrial, hotelero, residencial y de uso mixto) dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los CBFIs podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en absoluto.

Una crisis económica puede resultar en la falta de confianza de los inversionistas

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, v.gr. fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del PIB. Lo anterior ha resultado en el pasado en una merma en la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo-país expresada por las principales entidades calificadoras de crédito. Lo anterior se ha traducido en una falta de confianza de los inversionistas para adquirir valores en el mercado mexicano. No hay certeza de que de presentarse situaciones económicas adversas como las mencionadas, incluyendo crisis económicas globales, no afecten de manera negativa las inversiones, la posibilidad de realizar las distribuciones, así como el valor del Fideicomiso y/o de los CBFIs.

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

Aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la LISR, así como en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, a fin de ser considerado como un fideicomiso a través del cual no se desarrollan actividades empresariales, es posible que las citadas disposiciones sean modificadas o derogadas en el futuro lo cual pudiera implicar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso se modificara, de manera tal que el Fideicomiso pudiera llegar a ser considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, o pudiera estar sujeto a algún régimen fiscal especial distinto que se estableciera en el futuro..

En caso de que se considerara que a través del Fideicomiso se realizan actividades empresariales, resultaría al Fideicomiso el régimen contenido en el artículo 13 de la LISR, en cuyos términos la institución fiduciaria debería determinar en los términos del Título II de dicha ley el resultado o la pérdida fiscal de las actividades en cada ejercicio y debería cumplir, por cuenta del conjunto de los fideicomisarios, las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

En este caso, los Tenedores de los CBFIs deberían acumular a sus demás ingresos del ejercicio la parte del resultado fiscal que corresponda a las actividades empresariales realizadas a través del Fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en el Fideicomiso, y acreditarían en esa misma proporción el monto de los pagos provisionales efectuado por el Fiduciario. En su caso, la pérdida fiscal derivada de las actividades realizadas a través del fideicomiso sólo podría ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo Fideicomiso.

Los inversionistas, previo a la inversión de estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de estos valores no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

Disrupciones en los mercados globales de capital y crédito

Las condiciones recientes en los mercados globales y en la economía generan una preocupación continua respecto al posible impacto sistémico de la inflación, la disponibilidad y el costo del crédito, el declive en el sector inmobiliario y los problemas geopolíticos que contribuyan a la volatilidad de los mercados y las expectativas inciertas para la economía global. Estos factores han llevado a una disminución en el gasto de empresas y los consumidores así como a una correspondiente disminución del gasto en infraestructura global. Dichas condiciones, así como la capacidad de pago de los terceros con los que el Fideicomiso realice operaciones, pueden afectar negativamente a los Vehículos de Inversión y al Fideicomiso en su capacidad para pagar Distribuciones.

I.3.2 Riesgos relacionados con los CBFIs

El perfil del inversionista de los CBFIs

Los inversionistas deberán contar con conocimientos en finanzas, valores e inversiones generales y considerar que los valores ofertados en el presente Prospecto son valores con características particulares de valores de capital, mismas que los inversionistas deben conocer y entender antes de tomar su decisión de inversión, considerando, entre otras, las que se detallan en la presente sección *I. INFORMACIÓN GENERAL- I.3 Factores de Riesgo*, de este Prospecto, previamente a la adquisición de los CBFIs, los inversionistas deberán firmar el formato de manifestación del conocimiento de las características de los CBFIs (Anexo W Bis) adjunto al presente Prospecto como **Anexo B**.

Las Distribuciones del Fideicomiso podrían disminuir por diversos factores, incluyendo el pago de honorarios y gastos

Las cantidades que pudieran estar disponibles para determinar el pago de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores podrían disminuir por diversos motivos, incluyendo el pago de gastos, honorarios y comisiones relacionadas con la Oferta y desglosadas en el presente Prospecto en la sección II. LA OFERTA-II.4 Gastos Relaciones con la Oferta, del presente Prospecto, así como los Gastos de Mantenimiento.

El rendimiento de los CBFIs dependerá del desempeño de cada Proyecto

El rendimiento de los CBFIs dependerá de la rentabilidad de los Vehículos de Inversión, cuyo desempeño está sujeto al éxito y rentabilidad de cada uno de los Proyectos. No existe certeza de que el Administrador será capaz de identificar, implementar o cerrar los Proyectos exitosamente. Toda cantidad que se destine a la inversión en los Vehículos de Inversión y en los Proyectos podría llegar a perderse. Los inversionistas potenciales deben tomar en cuenta que el Fiduciario puede no llevar a cabo la distribución de cantidad alguna, y en caso de que lo haga, el monto de dichas distribuciones puede ser significativamente menor que el de otras oportunidades de inversión. Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de los Vehículos de Inversión, los Proyectos y el Administrador es limitada.

El incumplimiento por parte de los Tenedores en acudir a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos puede limitar la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los CBFIs que se emitan en las Emisiones Subsecuentes conforme a su Compromiso, dichos CBFIs serán cancelados y el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con las Inversiones e incidir negativamente en la rentabilidad de los CBFIs para los Tenedores que hayan cumplido con sus Compromisos. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los CBFIs que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores, a pesar de la posibilidad de transferir los CBFIs a un tercero que sí pueda acudir a la Llamada de Capital, siempre que dicha transmisión se realice antes de la Fecha de Exderecho correspondiente.

Los CBFIs están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores que sean titulares de CBFIs en la Fecha de Registro que se establece en las Llamadas de Capital, podrán pagar los CBFIs objeto de una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso restante de los Tenedores. Si un Tenedor no cumple en tiempo y forma con las contribuciones adicionales de las Llamadas de Capital y no paga los CBFIs subsecuentes que se coloquen conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto que haya aportado dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de CBFIs que tendrá dicho Tenedor después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó los CBFIs conforme a su Compromiso. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores que cumplan con sus Compromisos ante una Llamada de Capital, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario, ya que dichas distribuciones se realizarán en base al número de CBFIs en circulación al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme al Fideicomiso, las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de CBFIs en

circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que conforme al Fideicomiso dichos derechos se calculan en base al número de CBFIs en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

(iv) en el derecho de los Tenedores a suscribir CBFIs que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los CBFIs, dicho derecho se basa en el número de CBFIs de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió respecto de la Emisión Inicial.

Existe la posibilidad de que uno o más de los Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital, lo que pudiera impedir el cumplimiento de los objetivos de negocios en el presente Prospecto e incidir negativamente en la rentabilidad de los CBFIs, causando minusvalías e incluso la pérdida de las inversiones realizadas por los Tenedores. No existe garantía alguna de que las Llamadas de Capital serán atendidas en tiempo y forma, y no existe obligación alguna por parte del Administrador, el Coinversionista, el Representante Común y el Fiduciario de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

Modificaciones a la Legislación Fiscal Aplicable

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores sufra modificaciones durante la vigencia de los CBFIs. Esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento, en su caso, que generen los CBFIs a sus Tenedores. Ver sección II. LA OFERTA – II.1.38 Régimen Fiscal y el Anexo A, de este Prospecto.

Mercado limitado para los CBFIs

Actualmente no existe un mercado secundario con respecto a los CBFIs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los CBFIs. El precio al cual se negocien los CBFIs puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBFIs puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los CBFIs en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los CBFIs o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener la propiedad de los CBFIs hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable

La sección II.1.38 Régimen Fiscal de este Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los CBFIs. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones conforme al mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni el

Agente Estructurador ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal, incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los CBFIs, o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales conforme a cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

Los potenciales inversionistas deberán considerar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores que se describe en este Prospecto, incluyendo el régimen fiscal aplicable al gravamen o exención de las distribuciones o los ingresos derivados de ventas de los CBFIs, no ha sido particularmente validado o verificado por la autoridad tributaria competente, por lo que se les recomienda consultar a sus propios asesores en materia fiscal.]

I.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos

Inexistencia de Proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún Proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición del mismo, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Fideicomiso, o que algunos Proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. En caso de que no se llegaren a encontrar los Proyectos adecuados, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

Evicción de los Inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de la tierra, no obstante lo anterior, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos.

Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble, cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar distribuciones.

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los Proyectos, sin embargo, los inmuebles o propiedades estabilizadas adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los Proyectos. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los Proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectar significativamente el rendimiento esperado de los CBFIs.

Inexactitud de la información respecto de los bienes inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos puede ser objeto

de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos.

Los rendimientos provenientes de los Proyectos están sujetos a diversos factores

Los retornos sobre las Inversiones que se lleven a cabo para desarrollar los Proyectos, dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de los bienes inmuebles, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si los bienes inmuebles no generan los ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos y necesidades de capital de inversión, podría verse afectada la capacidad de los Vehículos de Inversión para distribuir efectivo al Fideicomiso y por ende del Fideicomiso a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones en los Proyectos incluyen, entre otros: (i) las características y ubicación de los bienes inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de bienes inmuebles; (iv) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los bienes inmuebles; (v) las condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de bienes inmuebles; (vi) la calidad y precio de los servicios relacionados con el bien inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) el aumento en los costos de mantenimiento y operación de los bienes inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) las pérdidas en los bienes inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) los vicios en los bienes inmuebles; (xi) la expropiación de los bienes inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los bienes inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

El desempeño de los Proyectos depende de las condiciones del mercado local

La realización y desarrollo de los Proyectos enfrenta riesgos relacionados con las condiciones de los mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por condiciones locales prevalecientes en los mercados en que los Vehículos de Inversión tengan propiedades. Algunos de los factores que pueden tener una influencia sobre las condiciones de los mercados inmobiliarios a nivel regional son: tendencias demográficas y de población, desempleo e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, entre otros.

Existen otras entidades en el sector inmobiliario comercial en México que representan una competencia directa

El Fideicomiso, los Vehículos de Inversión y el Administrador enfrentarán competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación en las propiedades en las que se busque invertir y, por consecuencia, los ingresos que en última instancia recibiría el Fideicomiso. Asimismo, si el Administrador buscara Terrenos y bienes inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera que el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, lo cual podría afectar el proceso de inversión en forma negativa, restringir las oportunidades de inversión del Fideicomiso y por ende la capacidad de éste para hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los bienes inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los bienes inmuebles se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un bien inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende del Fideicomiso se encuentran sujetos a la capacidad de pago de los arrendatarios

Prácticamente la totalidad de los ingresos del Fideicomiso provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los bienes inmuebles. El ingreso esperado de los Vehículos de Inversión y por ende del Fideicomiso, podrían verse afectadas en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios.

En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados de los Vehículos de Inversión. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente.

Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente del crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrezcan los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda en dichos productos y servicios, como resultado de la desaceleración en la economía global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos para los Vehículos de Inversión y consecuentemente para el Patrimonio del Fideicomiso, y por consiguiente de las Distribuciones del Fideicomiso.

En algunos casos los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas.

Juicios y Litigios

Pueden llegar a existir uno o varios inquilinos de los inmuebles que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio del Administrador se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Administrador no puede garantizar su recuperación, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada

Las inversiones de carácter inmobiliario como las que llevará a cabo el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión tienen liquidez limitada. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad para construir un portafolio óptimo de propiedades de acuerdo a las condiciones cambiantes de los mercados. De existir la necesidad de vender algún Proyecto durante la vigencia del Fideicomiso, existe la posibilidad de que se tuviera que realizar alguna Desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros gastos necesarios para llevar a cabo la Desinversión, lo que pudiera impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las distribuciones.

Tanto por su nivel de riesgo como por su liquidez limitada, la inversión de carácter inmobiliario como la que se llevará a cabo a través del Fideicomiso, es una actividad para inversionistas diversificados y de largo

plazo. Los CBFIs son para inversionistas que no requieran de liquidez continúa y que puedan soportar la pérdida total de su inversión.

Cambios en la necesidad de capital

Por cada Proyecto se efectuarán inversiones cuantiosas para la adquisición de terrenos y se incurrirá en gastos para su desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de inmuebles y espacios disponibles para arrendar. En algún Proyecto, se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital inversión y de trabajo necesario para respaldar las operaciones.

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

Los Vehículos de Inversión podrían adquirir tierra con la intención de desarrollar. Dichos Proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos Proyectos está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión o de los contratistas respectivos, tales como efectos climáticos, políticos, laborales u otros que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales que puede encontrar el Fideicomiso en el proceso de selección, adquisición y desarrollo, pueden retrasar el inicio de obtención de flujos y tener efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

Legislación aplicable al desarrollo de los Proyectos

El desarrollo de los Proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los Proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los Proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los Proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo la viabilidad de los Proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos, convenios u obligaciones. Si algún Proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el Proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar o incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los Proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un Proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el Proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso

El Administrador buscará que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo,

cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, además de que el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

Riesgo de Valuación

Dada la naturaleza de los Proyectos, la valuación de los mismos podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los CBFIs o de los propios Proyectos. Con respecto a la valuación de estos últimos, se pueden utilizar métodos que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria.

La valuación de los CBFIs se realizará por un Valuador Independiente, el cual se estima deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. Sin embargo, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias verificarán o revisarán dichas valuaciones o los procesos conforme a los cuales se realizarán.

Riesgos de contingencias desconocidas respecto de las Inversiones

Las Inversiones se realizarán con base en la información obtenida por el Administrador en el proceso de evaluación de los futuros Proyectos. En la medida que el proceso de evaluación del Administrador no revele contingencias importantes que se susciten con posterioridad a la fecha en que se realice la Inversión, la posibilidad de que el Fideicomiso recupere su inversión podría ser limitada o ser inexistente, generando disminuciones en el Patrimonio del Fideicomiso, lo que a su vez podría disminuir las Distribuciones del Fideicomiso para los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición

No obstante que algunas Inversiones realizadas por el Fideicomiso podrían ser líquidas o tener vencimientos programados anteriores a la Fecha de Vencimiento de los CBFIs, la estrategia de salida para algunas de estas Inversiones podría depender de ciertos eventos, tales como ventas estratégicas, fusiones y adquisiciones o consensos de carácter corporativo dentro de los Vehículos de Inversión, entre otras. La culminación exitosa de dichas estrategias de salida dependerá de una serie de factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado y consensos con las diferentes parte involucradas. Lo anterior, podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para disponer de dichas Inversiones no líquidas, los flujos al Fideicomiso y por lo tanto, las Distribuciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá coinvertir con terceros

El Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión, podrá coinvertir con terceros distintos al Coinversionista y a los Fondos Paralelos de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, escogidos previamente por el Administrador, podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso en un momento dado.

La capacidad del Administrador y/o el Fideicomiso de tomar decisiones respecto de dichas Inversiones dependerá de los acuerdos que se logren con dichos inversionistas externos y de la conciliación que se haga de los distintos objetivos de inversión y sus rendimientos. El rendimiento de la Inversión respectiva y el nivel de las distribuciones que reciba el Fideicomiso podrían verse afectados dependiendo de los acuerdos que se logren con los terceros inversionistas.

En caso de alguna controversia con los terceros inversionistas que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto de las Distribuciones del Fideicomiso.

Cada Vehículo de Inversión puede estar apalancado hasta por un 50%

De conformidad con el Fideicomiso, el apalancamiento de cada Vehículo de Inversión, no podrá exceder del 50% del valor contable de los activos del Vehículo de Inversión respectivo al último trimestre disponible. En caso que se incumpla con dicha disposición, se estaría incumpliendo con los Criterios de Elegibilidad lo cual podría tener como consecuencia que se considere que algún Proyecto en específico no sea susceptible de ser aprobado por no cumplir con dichos criterios, lo cual a su vez, podría afectar adversamente el pago de Distribuciones del Fideicomiso y por ende a los Tenedores.

El Fideicomiso podría estar sobreexposto en una sola región dentro de la República Mexicana

El Fideicomiso incluye criterios de diversificación conforme a los cuales el Administrador estima que el Monto Invertible será invertido, lo anterior con el objetivo de generar diversificación tanto en sectores como en proyectos inmobiliarios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podría estar concentrado en cierta región de la República Mexicana por lo que estaría expuesto a desaceleraciones en la economía local, cambios en las condiciones del mercado inmobiliario o desastres naturales que ocurran en dicha región, mismos que en caso de ocurrir, podrían afectar adversamente el pago de Distribuciones del Fideicomiso y por ende a los Tenedores.

I.3.4 Riesgos relacionados con la administración

Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada principalmente al Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Las inversiones a ser realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso todavía no están plenamente identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las inversiones en los Proyectos acertados y para que maneje y disponga de dichas inversiones. Los inversionistas solamente tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no alguna o algunas inversiones en particular. Las decisiones de inversión pueden afectar adversamente los rendimientos y por consecuencia las Distribuciones del Fideicomiso, si el comportamiento de las inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

Habilidad para identificar oportunidades de inversión

No existe ninguna certeza de que al Administrador le sean presentadas ni que tenga la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones oportunas con el fin de invertir el Monto Invertible durante los plazos establecidos. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro de los plazos previstos en el Período de Inversión o durante su extensión, en su caso, el monto esperado de Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa. El retraso en el cumplimiento del Período de Inversiones podría afectar la capacidad del Fideicomiso para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Por otro lado, no es posible garantizar que exista oferta de inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión del Fideicomiso, ni es posible aseverar que el Fideicomiso se encuentre en posibilidades de realizar inversiones en todo momento.

El incumplimiento en la entrega de información o documentación por los Vehículos de Inversión podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores

El Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales los Vehículos de Inversión entreguen al Administrador y/o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar al amparo de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que los Vehículos de Inversión no entreguen dicha información, el Fideicomiso no podrá cumplir con dichas obligaciones, en cuyo caso podrá ser objeto de sanciones por parte de la autoridad competente, y los Tenedores podrían no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones.

Ausencia de historial de riesgo de operación

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. Sin embargo, los directivos del Administrador han tenido experiencia significativa y éxito en materia de bienes raíces en México. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la sección IV. EL FIDEICOMITENTE – IV.1 Historia y Desarrollo de Fibra Uno y del Fideicomitente y Administrador, de este Prospecto. El desempeño de esta experiencia en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones.

No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán

A pesar de que el Administrador considera que los objetivos del Fideicomiso han sido fijados razonablemente de acuerdo a la experiencia de los directivos y funcionarios del Administrador, no existe la certeza de que el Administrador pueda alcanzarlos debido a circunstancias adversas en la industria o de insuficiencia en las oportunidades disponibles en el mercado.

Terminación del Contrato de Administración y sustitución del Administrador

El Administrador es el encargado de tomar las decisiones para llevar a cabo Inversiones, así como de la búsqueda y la presentación para la aprobación de Proyectos, así como la administración, control, registro y control contable, valuación y reporte de las Inversiones, entre otras. En el supuesto de que el Contrato de Administración se dé por terminado o el Administrador sea sustituido de su cargo en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, se podrían afectar adversamente las Inversiones e inclusive el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, pago de costos y la existencia de retrasos importantes en la operación del Fideicomiso y en la búsqueda y aprobación de nuevas Inversiones, imposibilidad de encontrar una entidad que pueda reemplazarlo con las mismas capacidades que las del Administrador, así como situaciones en las que socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones, lo cual podría afectar adversamente la entrega de Distribuciones.

Puede haber incumplimiento del calendario de inversiones

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en el calendario de inversiones, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento del calendario de inversiones no será considerado como una causa de incumplimiento, un Evento de Sustitución del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los CBFIs.

El Administrador es responsable ante el Fideicomiso por la actuación de los terceros con los que haya subcontratado

El Administrador será responsable de seleccionar y contratar con terceros ciertas actividades para la realización de los fines del Fideicomiso, por lo que en esos casos ni el Fiduciario ni el Fideicomiso, podrán exigirles responsabilidad si no es por conducto del Administrador.

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los Proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador y de los Vehículos de Inversión, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, etcétera. En caso de que los Proyectos se vean afectados total o parcialmente por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los Proyectos podrían verse disminuidos.

Ciertas inversiones potenciales podrían no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores

En términos del Fideicomiso y la regulación aplicable, se requiere la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo ciertas oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, el Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto a dicha inversión por lo que las Distribuciones del Fideicomiso pudieran verse afectadas de manera adversa.

El incumplimiento por parte del Coinversionista, los Fondos Paralelos o de terceros coinversionistas en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones

El Coinversionista, los Fondos Paralelos y cualquier Persona que funja como coinversionista podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. En algunos casos no habrá información pública disponible respecto de dicho Coinversionista, los Fondos Paralelos o terceros coinversionistas. Los términos y condiciones bajo los cuales el Coinversionista, los Fondos Paralelos o terceros coinversionistas participarán, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en el Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, los Vehículos de Inversión no podrán fondear, en todo o en parte, la aportación que les correspondía hacer, y de esta manera es probable que no se pueda invertir en el Proyecto correspondiente. Si no se realiza la inversión en el Proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa al Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso.

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador y del Comité Técnico tienen intereses de negocios e inversiones externas, los cuales podrían ser contrarios a los intereses de los Tenedores

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador, algunos de los cuales también son miembros del Comité Técnico, tienen intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y, en algunos casos, responsabilidades administrativas relacionados con el sector inmobiliario. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto con los intereses de los Tenedores, e inclusive podrían tener una influencia sobre los asuntos del Fideicomiso que pudiera ejercerse de una manera que no sea conveniente para los intereses de los Tenedores.

El incumplimiento por parte del Coinversionista de cumplir con la Coinversión puede limitar la capacidad del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones

La obligación de Coinversión que asume el Coinversionista en términos del Fideicomiso y el Contrato de Coinversión no se encuentra respaldada o garantizada en forma alguna. Si el Coinversionista incumple con

su obligación de realizar sus aportaciones, podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en los Vehículos de Inversión por no tener los recursos suficientes para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa el Fideicomiso y, por lo tanto, cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. No puede asegurarse que el Coinversionista cumplirá con su obligación de coinvertir con el Fideicomiso.

Cuantificación de los daños que se generen por parte del Administrador

Una inadecuada cuantificación de los daños que se pudieran generar por parte del Administrador contra el Fideicomiso, podría no actualizar un Evento de Sustitución, lo cual tendría como consecuencia que la Asamblea de Tenedores sea incapaz de remover al Administrador con causa y pueda resolver, en su caso, sobre la remoción y sustitución del Administrador en términos del Fideicomiso.

I.3.5 Riesgos relacionados con la estructura del instrumento

La inversión en los CBFIs es incierta; no garantiza rendimientos, ni que los CBFIs serán amortizados

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la habilidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y concluir oportunidades de Inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y concluir las con éxito. Conforme a lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, e incluso dichas Inversiones podrían perderse en su totalidad.

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los CBFIs no tienen asegurado el reembolso del monto invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad.

No hay un rendimiento preestablecido y podrán no existir rendimientos al amparo de las Inversiones

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de los Vehículos de Inversión, al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podrá no contar con recursos para realizar distribuciones.

Pérdida de la Inversión

Aun cuando el Administrador y las personas que integran el equipo del Administrador cuentan con experiencia en la originación, estructuración, operación, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso.

Imposibilidad para determinar el rendimiento de los CBFIs

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los CBFIs. Las Distribuciones del Fideicomiso serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las distribuciones al momento de la Emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, de conformidad con el Fideicomiso, entre otros, durante la vigencia de los CBFIs.

No se tiene conocimiento previo de los activos en los cuales el Fideicomiso invertirá

Si bien es cierto que el Fideicomiso tiene establecidos Criterios de Elegibilidad para llevar a cabo Inversiones, al momento de la emisión, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores no dispondrán de información para hacer una evaluación de las Inversiones antes de adquirir los CBFIs.

El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos

El Fideicomiso es un mecanismo de inversión de capital privado sin antecedentes operativos que puede no alcanzar sus objetivos de inversión y que invertirá principalmente en los Vehículos de Inversión cuya información es limitada, inclusive no auditada y sin información pública.

Obligaciones de pago

No existe obligación por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, ni de los Intermediarios Colocadores, ni del Agente Estructurador de pagar el monto invertido por los Tenedores en los CBFIs ni cualquier tipo de intereses relacionados con los mismos, ya sean ordinarios, moratorios o de cualquier otra naturaleza.

Apalancamiento

Los Vehículos de Inversión podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y al Coinversionista con o sin garantías reales o personales de acuerdo con los términos del Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre las Distribuciones del Fideicomiso. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra de los Vehículos de Inversión, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto de su patrimonio. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones del Fideicomiso y/o podría afectar la disponibilidad de dichas distribuciones.

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de modificar la política de apalancamiento y podrá autorizar que el Fideicomiso pueda obtener financiamiento por parte de terceros con o sin garantías reales o personales, en los términos y condiciones que la propia Asamblea de Tenedores lo autorice.

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

Como parte de los Criterios de Elegibilidad, se establece que el apalancamiento de cada Vehículo de Inversión no excederá, del 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Vehículo de Inversión respectivo al último trimestre disponible.

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento. En consecuencia, la capacidad de los Vehículos de Inversión y del Fideicomiso, en su caso, para obtener financiamiento para apalancar las Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Requerimientos del flujo de efectivos para el servicio de deuda

Si no existe flujo de efectivo suficiente en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito o demás obligaciones de crédito de los Vehículos de Inversión y del Fideicomiso, en su caso, éstos podrían estar obligados a vender algunas propiedades de manera anticipada y en términos menos ventajosos para los mismos, y el portafolio remanente podría no compartir las mismas características que tendrán los Vehículos de Inversión antes de dicha venta. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionados con las obligaciones de crédito podría resultar en la ejecución de cualquier instrumento de garantía respecto de dichas obligaciones, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en propiedades relacionadas con las obligaciones y, en algunos casos, un recurso por los acreditados a otros bienes.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

Invertir en México involucra riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se presenten sucesos económicos adversos, acontecimientos políticos, sociales o diplomáticos, expropiación, regulaciones e impuestos confiscatorios, controles de divisas u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso estará constituido bajo leyes mexicanas y la totalidad de sus operaciones, activos y demás bienes están o estarán ubicados en México. Como resultado de ello, en caso de que la situación económica y política de México se altere, la situación financiera y resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados negativamente.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una fuerte influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno mexicano podrían tener un impacto significativo en los participantes del sector privado en general, así como en las condiciones de los mercados y en la rentabilidad de los valores mexicanos, incluyendo el valor de los CBFIs.

Subordinación de las Distribuciones del Fideicomiso a los Gastos directos del Fideicomiso

Existen gastos relacionados con el Fideicomiso que son indispensables para su operación y para cumplir con las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, al Valuador Inmobiliario y los necesarios a las autoridades regulatorias para mantener el registro en el RNV y listado de los CBFIs en la BMV. De conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, el Fiduciario debe realizar los pagos de los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de pagar Distribuciones del Fideicomiso.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL ASESOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE CUALQUIER CANTIDAD QUE EN SU CASO DEBA PAGARSE AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO

TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

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

I.5 Documentos de Carácter Público

Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F. o en su página de internet www.bmv.com.mx.

Jorge Pigeon es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizado en el domicilio ubicado 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.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes, según se señala en las notas en las secciones correspondientes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador han verificado que la información proveniente de otras fuentes sea veraz o que los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o que no omitan datos relevantes.

II. LA OFERTA

II.1 Características de los Valores

II.1.1 Fiduciario

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.

II.1.2 Fideicomitente

F1 Administración, S.C.

II.1.3 Fideicomisarios

Los Tenedores de los CBFIs.

II.1.4 Administrador

F1 Administración, S.C.

II.1.5 Tipo de Instrumento

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

II.1.6 Tipo de Oferta

Pública, primaria y nacional de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sujetos a Llamadas de Capital.

II.1.7 Clave de Pizarra

“F1CC 15”.

II.1.8 Número total de CBFIs en la Emisión Inicial

12,000,000 (doce millones) de CBFIs.

II.1.9 Número Máximo de CBFIs

El número máximo de CBFIs que puedan emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital realizadas y será de hasta 60,000,000 (sesenta millones) de CBFIs, considerando un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

II.1.10 Valor Nominal de los CBFIs

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

II.1.11 Denominación de los CBFIs

Pesos, Moneda Nacional.

II.1.12 Precio de Colocación de los CBFIs en la Emisión Inicial

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

II.1.13 Monto de la Emisión Inicial

\$1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

II.1.14 Monto Máximo de la Emisión

\$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

II.1.15 Acto Constitutivo

Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso.

II.1.16 Fines del Fideicomiso

Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula Quinta del Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los CBFIs y llevar a cabo la colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial así como las Emisiones Subsecuentes; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) efectuar Inversiones a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de dichos Vehículos de Inversión; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; y (vi) realizar cualquier acto legal o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Fideicomiso.

II.1.17 Garantía

Los CBFIs serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica

II.1.18 Vigencia de los CBFIs

La vigencia de los CBFIs dependerá del comportamiento de las Inversiones y el desempeño de las mismas. Inicialmente se prevé que los CBFIs tengan una vigencia de 8 años, equivalentes a 2,920 días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

II.1.19 Fecha de Vencimiento

26 de junio de 2023.

II.1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

24 de junio de 2015.

II.1.21 Fecha de Cierre de Libro

25 de junio de 2015.

II.1.22 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

25 de junio de 2015.

II.1.23 Fecha de Emisión Inicial

26 de junio de 2015.

II.1.24 Fecha de Registro en la BMV

26 de junio de 2015.

II.1.25 Fecha de Liquidación

29 de junio de 2015.

II.1.26 Mecanismo de la Oferta

Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los CBFIs serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte del Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con el Fideicomiso. Los CBFIs deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con el Fideicomiso.

II.1.27 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto de la Emisión Inicial; (iii) los recursos provenientes de Emisiones Subsecuentes; (iv) los derechos fideicomisarios del Fiduciario respecto de los Vehículos de Inversión; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión; (vi) los recursos disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

II.1.28 Amortización

Los CBFIs serán no amortizables. No existen causas de amortización anticipada.

II.1.29 Llamadas de Capital

Los CBFIs se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que el Fiduciario podrá realizar Emisiones Subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del Acta de Emisión, por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes anteriores, no exceda del Monto Máximo de la Emisión, siempre y cuando las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Llamadas de Capital hayan sido aprobadas por el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso. Los CBFIs que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV ante la CNBV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la

Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Emisor deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme al Fideicomiso respecto de la Inversión que, en su caso, se pretenda realizar.

Los CBFIs que emita el Fiduciario, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo Título que representará la totalidad de los CBFIs y que se depositará en Indeval. Dicho Título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los CBFIs en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente, en el cual se harán constar únicamente las modificaciones correspondientes a la Emisión Subsecuente. El Título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por otras disposiciones legales aplicables.

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con los requerimientos que realice el Fiduciario a los Tenedores, previa instrucción por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), en el entendido que las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Emisiones Subsecuentes deberán haber sido aprobadas por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme al Fideicomiso y los Niveles de Autorización de Proyectos. Cada solicitud será considerada una "Llamada de Capital" y será efectiva cuando el Fiduciario realice el anuncio respectivo a través de EMISNET a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la instrucción recibida por el Administrador. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio por escrito, al mismo tiempo, a Indeval, a la CNBV, a la BMV y al Representante Común. Cada Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Previa aprobación de las Inversiones por parte del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos del Fideicomiso y los Niveles de Autorización de Proyectos, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario a realizar Llamadas de Capital según requiera recursos el Fideicomiso conforme el Fideicomiso. El monto hasta por el cual podrá hacerse una Llamada de Capital será por el equivalente al 80% (ochenta por ciento) del Monto Máximo de Emisión. El primer anuncio de cada Llamada de Capital deberá realizarse con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se deban aportar los recursos de la Emisión Subsecuente correspondiente y deberá establecer:

- (i) el número de la Llamada de Capital de que se trate;
- (ii) la Fecha de Registro (que deberá ser 3 (tres) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente), la Fecha de Exderecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los CBFIs que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente, la cual deberá coincidir con la Fecha Límite de Suscripción, y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente y se deban pagar los CBFIs correspondientes por parte de los Tenedores;
- (iii) el monto de la Emisión Subsecuente, el cual no podrá ser mayor al Compromiso Restante de los Tenedores ni podrá ser menor al 15% (quince por ciento) del Compromiso Restante de los Tenedores;
- (iv) el número de CBFIs correspondientes a la Emisión Subsecuente y el precio a pagar por cada uno de dichos CBFIs;
- (v) el Compromiso correspondiente a cada CBFI en circulación previo a la Emisión Subsecuente; y

- (vi) una breve descripción del destino de los recursos en relación con dicha Llamada de Capital.

Cada Tenedor que a la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea propietario de CBFIs, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los CBFIs que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de CBFIs de los que sea titular en la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos CBFIs en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente; en el entendido que el número de CBFIs que deberá suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso que se indique conforme al numeral (v) de la Cláusula 6.5, inciso (a) del Fideicomiso por el número de CBFIs de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

El Fiduciario únicamente emitirá los CBFIs que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción. Sólo tendrán derecho a suscribir los CBFIs que se emitan en una Emisión Subsecuente los Tenedores de CBFIs con base en Compromiso correspondiente al número de CBFIs de los que sea titular en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente. En caso que un Tenedor no suscriba y pague los CBFIs que le corresponda, total o parcialmente, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el inciso (l) de la Cláusula 6.5. del Fideicomiso. Los CBFIs que no sean suscritos y pagados a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente se cancelarán.

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera CBFIs en o con posterioridad de la Fecha de Exderecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los CBFIs que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el inciso (l) de la Cláusula 6.5. del Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera CBFIs en dicha Fecha de Exderecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los CBFIs que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de CBFIs de los que era titular en dicha Fecha de Exderecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a los CBFIs a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el inciso (a) de la Cláusula 6.5. del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que por escrito le proporcione el Administrador, un registro en el que conste (i) el monto de las aportaciones recibidas por el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Subsecuente por cada Tenedor, (ii) los montos invertidos en cada Inversión o Inversión Permitida, (iii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, (iv) el número de CBFIs emitidos en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación), y (v) el Compromiso correspondiente a cada Tenedor y cada CBFi en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación). El Fiduciario, con base en dicha información, entregará al Representante Común a más tardar el Día Hábil inmediato, posterior a cada Llamada de Capital, un informe por escrito en el que conste los Tenedores que están en cumplimiento de sus Compromisos Restantes y efectivamente suscribieron y pagaron la Llamada de Capital correspondiente.

Los CBFIs que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por CBFI y, por lo tanto, cada Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada CBFI que adquiriera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de CBFIs a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100 (cien).

El número de CBFIs que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los CBFIs que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de CBFIs que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos que se establecen en este inciso, ni en los dos incisos siguientes):

$$X_i = (2^n) (Y_i/100)$$

Donde:

X_i = al número de CBFIs que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los CBFIs que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo.

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente.

n = al número de Llamada de Capital correspondiente.

i = identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

El precio a pagar por cada CBFI en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por CBFI en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(j) El número de CBFIs a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor está obligado a suscribir por cada CBFI del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso"), se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^n X_{(i-1)}}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por CBFI.

En el entendido que el número de CBFIs que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por el número de CBFIs de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso en caso de que se llegara a aprobar una primera, segunda y tercera Llamada de Capital:

- (i) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C1 = \frac{X1}{X0}$$

Donde:

X1 = el número de CBFIs que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital.

X0 = el número de CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial.

- (ii) En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C2 = \frac{X2}{X0 + X1}$$

Donde:

X2 = al número de CBFIs que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los CBFIs que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

- (iii) En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C3 = \frac{X3}{X0 + X1 + X2}$$

Donde:

X3 = al número de CBFIs que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los CBFIs que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de CBFIs que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por CBFI de la Emisión Subsecuente correspondiente.

En caso de que a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente un Tenedor existente no suscriba y pague los CBFIs que le corresponda suscribir y pagar en virtud de una Llamada de Capital, contará con un periodo de gracia de 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Liquidación Subsecuente para realizar el pago de los CBFIs que suscribió. En caso que un Tenedor decida ejercer el plazo de gracia de 2 (dos) Días Hábiles mencionados, deberá pagar además un interés equivalente a TIIE a un plazo de 28 (veintiocho) días

(o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se dé inicio al plazo de gracia, o en caso de que no se publique en esa fecha, la inmediata anterior publicada, más dos puntos base por cada Día Hábil posterior a la Fecha de Liquidación Subsecuente y hasta la fecha en que efectivamente se haga el pago. Las cantidades descritas en este párrafo no serán pagadas a través de los sistemas de Indeval, de igual forma Indeval de ninguna manera participará en la determinación de dichas penalidades o en la implementación de su pago.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula 6.5. del Fideicomiso, si un Tenedor existente no suscribe y paga los CBFIs que se emitan en una Emisión Subsecuente a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente o dentro del periodo de gracia señalado en el párrafo anterior, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de CBFIs que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó CBFIs conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los CBFIs de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los CBFIs en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los CBFIs que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada, enunciativa y no limitativamente:

- (i) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario, ya que dichas Distribuciones se realizarán en base al número de CBFIs en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme a la Cláusula 9.3 del Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de CBFIs en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que conforme a la Cláusula 14.1 del Fideicomiso dichos derechos se calculan en base al número de CBFIs en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;
- (iv) en el derecho a suscribir CBFIs que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los CBFIs, dicho derecho se basa en el número de CBFIs de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de CBFIs que adquirió respecto de la Emisión Inicial; y
- (v) en cualquier otro caso resultante de la disminución de su porcentaje de tenencia de CBFIs.

A continuación se incluye un ejemplo numérico de la dilución punitiva:

Monto Máximo de la Emisión	\$10,000
Llamadas de Capital	4
Inversionistas	3

Emisión

Número de Llamada de Capital	i	Emisión Inic	1	2	3	4
Emisión (% del Monto Total de la Er	Y(%)	20.00%	30.00%	10.00%	20.00%	20.00%
Monto de la Emisión Correspondien	Yi	\$ 2,000	\$ 3,000	\$ 1,000	\$ 2,000	\$ 2,000
Monto Real de la Emisión (Acumulado)		\$ 2,100	\$ 4,200	\$ 4,975	\$ 5,838	\$ 7,000
Total		\$ 2,000	\$ 5,000	\$ 6,000	\$ 8,000	\$ 10,000
Precio del Certificado	Pi	100.00	50.00	25.00	12.50	6.25
Certificados Correspondientes a la E	Xi	20	60	40	160	320
Certificados Reales de la Emisión (Acumulado)		21	63	94	163	349
Certificados Totales	XT	20	80	120	280	600
Compromiso	Ci	1	3.00	0.50	1.33	1.14

Inversionista 1

Compromisos y Participación						
Compromiso (%)	Porcentaje	-	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
Compromiso (#)	Unidades	-	21	14	56	112
Compromiso (\$)	Pesos	-	\$ 1,050.00	\$ 350.00	\$ 700.00	\$ 700.00
Participación (%)	Porcentaje	33.33%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
Participación (#)	Unidades	7	21	14	56	112
Participación (\$)	Pesos	\$ 700.00	\$ 1,050.00	\$ 350.00	\$ 700.00	\$ 700.00

Inversión

Monto invertido en la emisión	Pesos	\$ 700.00	\$ 1,050.00	\$ 350.00	\$ 700.00	\$ 700.00
Monto invertido total	Pesos	\$ 700.00	\$ 1,750.00	\$ 2,100.00	\$ 2,800.00	\$ 3,500.00
Participación de la inversión	Porcentaje	33.33%	41.67%	42.21%	47.97%	50.00%

Distribuciones

Certificados adquiridos en la emis	Unidades	7	21	14	56	112
Certificados adquiridos totales	Unidades	7	28	42	98	210
Participación de las distribucione	Porcentaje	33.33%	44.44%	44.68%	60.12%	60.17%

Inversionista 2

Compromisos y Participación						
Compromiso (%)	Porcentaje	-	35.00%	35.00%	35.00%	15.00%
Compromiso (#)	Unidades	-	21	14	56	48
Compromiso (\$)	Pesos	-	\$ 1,050.00	\$ 350.00	\$ 700.00	\$ 300.00
Participación (%)	Porcentaje	33.33%	35.00%	35.00%	0.00%	15.00%
Participación (#)	Unidades	7	21	14	0	48
Participación (\$)	Pesos	\$ 700.00	\$ 1,050.00	\$ 350.00	\$ -	\$ 300.00

Inversión

Monto invertido en la emisión	Pesos	\$ 700.00	\$ 1,050.00	\$ 350.00	\$ -	\$ 300.00
Monto invertido total	Pesos	\$ 700.00	\$ 1,750.00	\$ 2,100.00	\$ 2,100.00	\$ 2,400.00
Participación de la inversión	Porcentaje	33.33%	41.67%	42.21%	35.97%	34.29%

Distribuciones

Certificados adquiridos en la emis	Unidades	7	21	14	0	48
Certificados adquiridos totales	Unidades	7	28	42	42	90
Participación de las distribucione	Porcentaje	33.33%	44.44%	44.68%	25.77%	25.79%

Inversionista 3

Compromisos y Participación						
Compromiso (%)	Porcentaje	-	35.00%	7.50%	8.13%	8.13%
Compromiso (#)	Unidades	-	21	3	13	26
Compromiso (\$)	Pesos	-	\$ 1,050.00	\$ 75.00	\$ 162.50	\$ 162.50
Participación (%)	Porcentaje	33.33%	0.00%	7.50%	8.13%	8.13%
Participación (#)	Unidades	7	0	3	13	26

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los CBFIs que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiriera de realizar una Inversión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto, así como el posible incumplimiento del plan de negocios establecido en este Prospecto, independientemente de otros riesgos que se describen en el presente Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refieren los párrafos anteriores, únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación por la Asamblea de Tenedores.

El Administrador se obliga a instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, para que utilice y/o comprometa al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los recursos obtenidos de cada Llamada de Capital para realizar Inversiones y/o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso dentro de un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha en la cual los Tenedores suscriban y paguen los CBFIs que se emitan en una Emisión Subsecuente. En caso de que se incumpla esta obligación, el Fiduciario deberá devolver a los Tenedores, a prorrata, las cantidades no utilizadas (más los rendimientos obtenidos por dichas cantidades por su inversión en Inversiones Permitidas), previa instrucción del Comité Técnico y previa notificación al Administrador, con copia al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación.

II.1.30 Derechos que confieren a los Tenedores

Cada CBFI, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales se derivan de recibir Frutos por parte del Fiduciario y serán distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título y el Fideicomiso. El monto de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los CBFIs se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los CBFIs. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores, de este Prospecto.

II.1.31 Distribuciones

Aquellas Distribuciones del Fideicomiso en Pesos que realice el Fiduciario a los Tenedores deberán ser notificadas a Indeval por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 12 del Fideicomiso, y en caso de que el Fiduciario no lleve a cabo el aviso respectivo, el Representante Común, deberá de dar dicho aviso al Indeval.

II.1.32 Fuente de Distribuciones y Pagos

Las Distribuciones del Fideicomiso que lleguen a entregarse bajo los CBFIs se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso.

El objetivo primordial de la inversión en los Vehículos de Inversión es la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización, operación y disposición de inmuebles en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos operativos netos derivados del arrendamiento de los inmuebles será canalizado en forma de Frutos al Fideicomiso, y éste a su vez, efectuará las Distribuciones correspondientes.

El Fideicomiso recibirá las Distribuciones del Vehículo de Inversión que corresponda de tiempo en tiempo, y éste a su vez realizará las Distribuciones correspondientes a los Tenedores según lo determine el Comité Técnico que además cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de conformidad con los términos del Fideicomiso. El Comité Técnico que además cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Ver sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones*, de este Prospecto.

II.1.33 Lugar y forma de pago

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Ineval 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.

II.1.34 Asamblea de Tenedores

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores favor de consultar la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso*, de este Prospecto.

II.1.35 Valuador Independiente

Los CBFIs y los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma por lo menos trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

II.1.36 Recursos netos que obtendrá el Emisor en la presente Emisión Inicial

\$1,115,817,658.73 (mil ciento quince millones ochocientos diecisiete mil seiscientos cincuenta y ocho Pesos 73/100 M.N.).

II.1.37 Depositario

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

II.1.38 Régimen Fiscal

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con las leyes de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

El régimen fiscal aplicable a la adquisición, tenencia y enajenación de CBFIs emitidos por el Fideicomiso Emisor a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero, así como Sociedades de Inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), está previsto, entre otros, en la LISR, la LIVA y la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2014 (Resolución Miscelánea).

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso Emisor

Se espera que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso a través del cual no se desarrollan actividades empresariales. En caso de que el Fideicomiso no se considere como un fideicomiso transparente debido a que no cumple con los supuestos de la regla 3.1.13. de la Resolución Miscelánea en vigor mencionada, por virtud de un cambio o eliminación de dicha regla, como consecuencia de interpretaciones distintas de las autoridades fiscales o por el tipo de ingresos percibidos por el Fideicomiso, se consideraría que el Fideicomiso desarrolla actividades empresariales, lo cual ocasionaría que el Fiduciario determinará en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta el resultado o la pérdida fiscal de las actividades del ejercicio y cumplirá por cuenta de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en dicha Ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Este tratamiento pudiera tener un impacto adverso sustancial en el régimen fiscal de los Tenedores, por lo que, en ese caso, dichos Tenedores deberán consultar a sus asesores fiscales, con objeto de determinar los efectos fiscales correspondientes.

Ahora bien, tratándose de fideicomisos no empresariales, es de destacarse que el régimen fiscal aplicable a fideicomisos previsto por el artículo 13 de la Ley del ISR ha sido ampliado a través de la Resolución Miscelánea en vigor, en la cual se prevén los supuestos bajo los cuales podrá considerarse que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, así como el tratamiento fiscal aplicable.

En efecto, la Regla 3.1.13. de la Resolución Miscelánea establece que se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso en diversos supuestos, destacando la obtención de ingresos pasivos que representen cuando menos el noventa por ciento de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda o de capital, ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones, ajuste anual por inflación acumulable e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

En caso de determinarse que más del noventa por ciento de los ingresos son de los considerados como pasivos, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del fideicomiso y en consecuencia la fiduciaria no presentará pagos provisionales para efectos de la Ley del ISR.

La regla 3.1.13. de la Resolución Miscelánea mencionada establece en forma expresa que los fideicomisarios o, en su defecto, los fideicomitentes, deberán tributar en los términos de los títulos de la Ley del ISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del fideicomiso. Para tales efectos, la fiduciaria deberá proporcionarles la información necesaria, incluyendo el porcentaje de las deducciones aplicables para cada Tenedor de los CBFIs.

El Fideicomiso Emisor eventualmente distribuirá a sus Tenedores ingresos por concepto de arrendamiento, quienes deberán tributar de conformidad con los títulos de la Ley del ISR que les corresponda. Al tratarse de un fideicomiso transparente para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable y la consecuente causación de impuestos de los Tenedores dependerán de las características de cada uno de ellos.

Residentes en México

Se espera que los ingresos generados a través del Fideicomiso correspondan a ingresos por arrendamiento, toda vez que el Fideicomiso ha sido creado entre otros fines, para efectuar Inversiones a través de los Vehículos de Inversión para efectos de recibir flujos de efectivo provenientes de dichos Vehículos de Inversión. Los ingresos que obtengan los Tenedores tendrán el tratamiento de ingresos por arrendamiento, considerando que el Fideicomiso tendrá un tratamiento de transparencia, como es esperado. No obstante lo antes mencionado, los Tenedores también pueden percibir ingresos por la enajenación de los CBFIs que poseen.

De acuerdo con la regla 3.1.13. de la Resolución Miscelánea Fiscal, el Fiduciario entregará a los Tenedores un reporte mensual con la información necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, por lo que los Tenedores deberán consultar a sus asesores fiscales para cumplir con sus obligaciones fiscales.

En ciertos supuestos, el Fideicomiso podría estar obligado a efectuar pagos provisionales por cuenta de sus Tenedores personas físicas residentes en México, durante los meses de mayo, septiembre, y enero. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna.

En el caso de personas morales residentes en México, estas deberán tributar de conformidad con el Título II de la Ley del ISR, aplicando el porcentaje de la deducción que les corresponda, y el Fideicomiso Emisor no efectuará retención alguna.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79 de la LISR. Por ello, el Fideicomiso Emisor no estará obligado a efectuar retención alguna por la distribución efectuada ni en el caso en el que obtengan ganancias por la venta de CBFIs.

Residentes en el extranjero

Considerando que los ingresos a ser percibidos por el Fideicomiso consistirán primordialmente en ingresos por arrendamiento, de conformidad con la LISR el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención el Fideicomiso Emisor.

En caso de enajenación de CBFIs, deberá considerarse que se trata de enajenaciones de títulos valor que representan la propiedad de bienes inmuebles, por lo que el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el monto total de la operación, sin deducción alguna, salvo que se apliquen las disposiciones de la LISR que permiten calcular el impuesto sobre la ganancia obtenida, bajo ciertos supuestos. Tratándose de la ganancia obtenida en la enajenación de los CBFIs, efectuada por residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación, existen supuestos conforme a los cuales se tendrá el derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable.

No estarán obligados al pago de impuestos en México por los ingresos por arrendamiento que deriven de inversiones efectuadas por fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en el extranjero.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que los enajenen a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Impuestos

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

II.1.39 Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, siempre y cuando manifiesten por escrito conocer los potenciales riesgos que representan las inversiones en esta clase de valores, mediante la firma y entrega de la carta a la que hace referencia el Anexo W Bis de la Circular Única que se adjunta al presente Prospecto como Anexo B. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo* de este Prospecto.

II.1.40 Representante Común

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

II.1.41 Remoción del Representante Común

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha de terminación del Fideicomiso conforme a sus fines salvo que sea previamente removido y sustituido.

El Representante Común únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC.

II.1.42 Intermediarios Colocadores

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

II.1.43 Legislación Aplicable

El Acta de Emisión y los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

II.1.44 Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la emisión de los CBFIs, mediante oficio número 153/5442/2015 de fecha 22 de junio de 2015 y se encuentra inscrito con el número 2362-1.81-2015-003, en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes.

El presente Prospecto podrá consultarse en internet en las páginas www.bmv.com.mx; www.cnbv.gob.mx y www.monex.com.mx.

II.2 Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá como recursos netos en la presente Emisión Inicial, un monto de \$1,115,817,658.73 (mil ciento quince millones ochocientos diecisiete mil seiscientos cincuenta y ocho Pesos 73/100 M.N.).

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso. El destino de los fondos incluirá el pago de gastos de conformidad con los Documentos de la Operación y se mantendrán en la Cuenta General para posteriormente llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, lo anterior a fin de que los Vehículos de Inversión destinen dichos recursos a la realización de Proyectos mediante las Inversiones.

El Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, en su caso descontadas las comisiones y gastos de los Intermediarios Colocadores, a través de la Cuenta General.

A la fecha del presente Prospecto no se conoce el monto que será destinado a realizar cada Aportación del Fideicomiso, ni tampoco el monto total que será aplicado en la realización de Inversiones o en el pago de Gastos. La realización de Inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de distintas condiciones.

El desglose de la distribución de los recursos netos obtenidos con motivo de la colocación de los CBFIs en las distintas Cuentas del Fideicomiso al momento de la Emisión Inicial, es la siguiente:

Cuenta	Monto
Cuenta General	\$1,055,818,659
Cuenta de Reserva para Gastos	\$45,000,000
Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría	\$15,000,000
Cuenta de Inversión	\$0.00
Cuenta de Distribuciones	\$0.00
Total:	\$1,115,818,659
Fondeo	
Recursos netos totales	\$1,115,817,659
Aportación Inicial	\$1,000

II.3 Plan de Distribución

La Emisión contempla que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuarán como Intermediarios Colocadores y ofrecerán los CBFIs conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe en el Contrato de Colocación. Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, lo cual en su caso, será divulgado en el Aviso de Oferta Pública.

Los CBFIs serán colocados por los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación cuyo objetivo primordial será su distribución entre inversionistas institucionales mexicanos, dentro de los que se encuentran sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones gubernamentales y privados, instituciones de seguros y fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y fondos de inversión conforme a la legislación que los rige. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuyo régimen de inversión, en su caso, lo prevea expresamente. Cualquier potencial inversionista participará en la colocación de los CBFIs conforme al procedimiento que se describe en este Prospecto. Al tratarse de una oferta pública, todos los posibles inversionistas que participen en dicho procedimiento participarán en igualdad de condiciones, a menos que su régimen de inversión no lo permita.

El Fiduciario Emisor y el Fideicomitente podrán, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros o entrevistas con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas para efectuar la colocación de los CBFIs.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los CBFIs 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, siempre y cuando suscriban una carta en términos del formato del Anexo B de este Prospecto.

Cualquier inversionista que adquiera CBFIs, ya sea en la colocación inicial de los CBFIs producto de la Emisión o en el mercado secundario, debió o deberá entregar a los Intermediarios Colocadores en el caso de la Emisión inicial, y al Administrador y al Fiduciario un tanto original firmado del reconocimiento de los riesgos asociados a los CBFIs, en términos del Anexo B de este Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos por el Anexo W Bis de la Circular Única y conforme al cual, dicho inversionista reconoce expresamente (i) que los rendimientos esperados que se revelan en este Prospecto, se revelan únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular Única, (ii) que no hay certeza de que el Fideicomiso alcanzará dicho rendimiento, (iii) que no hay garantía alguna de que los Tenedores de los CBFIs recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribución alguna en términos de los CBFIs, (iv) conocer los riesgos que implica la inversión en los CBFIs y que son adecuados para su perfil (v) que además ha llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos en el anexo W Bis de la Circular de Emisoras, así como que (vi) conoce y está de acuerdo con las comisiones a favor del Administrador y de los esquemas de compensaciones de los distintos participantes.

Para la formación de demanda y colocación de los CBFIs, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica), a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. Los Intermediarios Colocadores informarán a los inversionistas potenciales las características generales de los CBFIs mediante la publicación de un aviso de oferta pública, el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha, a través de EMISNET en la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública".

La metodología de colocación de los CBFIs, será a través de construcción de libro. Para la asignación de los CBFIs no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tiene la intención de utilizar el método de asignación de valores de primero en tiempo primero en derecho. Los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la asignación de las posturas hasta que el monto de la Emisión quede agotado, y en todo momento se vigilará que se cumpla con la regulación aplicable. La asignación de los CBFIs se llevará a cabo a discreción del Emisor, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan comprar un mayor número de CBFIs, entre otros; en el entendido que los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de asignación discrecional.

La apertura del libro correspondiente a la emisión de los CBFIs ocurrirá a las 8:00 a.m. horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado “Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública” y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido que el libro deberá cerrarse antes de las 11:59 p.m. horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado “Fecha de Cierre de Libro”.

A más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se realice la Emisión Inicial de los CBFIs se publicará un Aviso de Colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los CBFIs a través del EMISNET. Finalmente, en la fecha de registro de los CBFIs en la BMV, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por el Fiduciario. El registro y liquidación de los CBFIs se realizará al tercer día hábil posterior a la fecha de cierre de libro.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. no prestan ningún servicio financiero al Fiduciario Emisor en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como intermediarios colocadores para la colocación de los CBFIs, mismos que causarán comisiones y honorarios en términos de mercado. Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario, el Fideicomitente y sus respectivas afiliadas, y periódicamente podrán prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado. Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen ningún conflicto de interés con el Fiduciario o el Fideicomitente en relación con los servicios que han aceptado prestar para la colocación de los CBFIs.

El Fideicomitente y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento que de manera individual o de forma agregada, ya sea de manera directa o indirecta, alguna o algunos de los miembros integrantes de la “Familia El-Mann” (según dicho término se define en el contrato de fideicomiso constitutivo del Coinversionista como *“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”*), personas que tienen el carácter de fideicomitentes en el fideicomiso identificado con el número 1228/2011 en el que Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, actúa como fiduciario del mismo, el cual tiene el carácter de Fideicomiso de Control del Coinversionista, quien a su vez es afiliada del Fideicomitente y Administrador, tienen el compromiso de adquirir y mantener durante la vigencia del Fideicomiso por lo menos el 5% (cinco por ciento) del total de los CBFIs objeto del Fideicomiso y de cualquier ampliación o reapertura a la Oferta.

Salvo por lo mencionado en el párrafo anterior y ciertos inversionistas institucionales directa o indirectamente relacionados con los Intermediario Colocadores, hasta donde el Fideicomitente y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, del Fideicomitente o “Personas Relacionadas” (según dicho término se define en la LMV) con los mismos, no suscribirán CBFIs objeto de la presente Emisión. Sin embargo, los Intermediarios Colocadores, el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas o una sola persona no adquirirán CBFIs en el futuro.

Adicionalmente, en el caso que alguna persona integrante del mismo Grupo Empresarial que los Intermediario Colocadores pretendan adquirir CBFIs, dicha persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales.

Ni el Fideicomitente ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs, han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV. La distribución de los CBFIs se llevará a cabo de conformidad con los términos del Contrato de Colocación.

II.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Emisión Inicial materia del presente Prospecto es de \$84,182,341.27 (ochenta y cuatro millones ciento ochenta y dos mil trescientos cuarenta y un Pesos 27/100 M.N.). Una vez cubiertos los Gastos de Emisión y Colocación correspondientes, se obtendrá de la Emisión Inicial de los CBFIs materia del presente Prospecto \$1,115,817,658.73 (mil ciento quince millones ochocientos diecisiete mil seiscientos cincuenta y ocho Pesos 73/100 M.N.).

Los principales gastos estimados relacionados con la Emisión Inicial materia del presente Prospecto son los siguientes:

CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$18,246.00	N/A	\$18,246.00
Derechos por estudio y trámite ante la BMV	\$19,531.55	\$3,125.05	\$22,656.60
Pago de derechos de inscripción en el RNV	\$1,170,000.00	N/A	\$1,170,000.00
Listado en la BMV	\$481,000.00	\$76,960.00	\$557,960.00
Comisión de los Intermediarios Colocadores	-	-	-
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$39,000,000.00	\$6,240,000.00	\$45,240,000.00
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$21,000,000.00	\$3,360,000.00	\$24,360,000.00
Comisión de los Agentes Estructuradores ⁽¹⁾⁽²⁾	\$30,000,000.00	\$4,800,000.00	\$34,800,000.00
Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
Honorarios del Representante Común por aceptación y primera anualidad	\$353,173.55	\$56,507.77	\$409,681.32
Honorarios de asesores fiscales de la operación	\$820,000.00	\$131,200.00	\$951,200.00
Honorarios de asesor legal de la operación	\$6,100,000.00	\$976,000.00	\$7,076,000.00
Honorarios de asesores legales del Intermediario Colocador	\$2,280,180.00	\$364,828.80	\$2,645,008.80
Honorarios de asesores legales de los inversionistas	\$645,000.00	\$61,822.00	\$748,200.00
Honorarios del Auditor Externo	\$386,387.50	\$61,822.00	\$403,388.55
Total:	\$72,773,518.60	\$11,453,643.62	\$84,182,341.27
Recursos Brutos			\$6,000,000,000.00
Emisión Inicial			\$1,200,000,000.00
Recursos Netos			\$1,115,817,658.73

⁽¹⁾ Los honorarios de los Agentes Estructuradores serán pagados directamente por el Administrador, en el entendido que dicha comisión no se cubrirá con los recursos provenientes de la Emisión Inicial.

⁽²⁾ Prestan asesoría en la definición de la estrategia para la colocación del Vehículo; asesoría para la estructuración financiera del vehículo; coordinación de los equipos legales y fiscales necesarios para la definición de la estructura del vehículo; y asesoría y apoyo en la elaboración del prospecto de colocación.

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los CBFIs, así como a asesorar al Fideicomitente y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de la Operación. Salvo por la opinión legal y la opinión fiscal, los demás asesores que participaron en la Emisión Inicial no emitieron informe u opinión alguna con motivo de la asesoría prestada.

II.5 Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores se ha designado a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Título. El Representante Común tendrá, además de aquéllas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás Documentos de la Operación y que, entre otras son:

- a) suscribir el Acta de Emisión, el título que ampare los CBFIs que correspondan a la Emisión Inicial, y en su caso, a las Emisiones Subsecuentes, habiendo verificado que cumplan con la legislación aplicable;
- b) verificar la constitución del Fideicomiso;
- c) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- d) supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso;
- e) notificar a la CNBV y la BMV respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Fideicomiso;
- f) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs y el Fideicomiso así lo requieran, así como ejecutar sus resoluciones;
- g) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;
- h) firmar, por instrucciones y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- i) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- j) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los CBFIs y el Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- k) ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- l) solicitar por escrito al Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Fideicomiso;
- m) proporcionar a cualquier Tenedor, cuando este así lo requiera, las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con 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;

- n) el Representante Común deberá notificar por escrito al Indeval y a la CNBV a través de STIV-2, así como a la BMV a través de EMISNET, (o a través de los medios que se determinen), con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Fideicomiso, el importe total a ser distribuido a los Tenedores, solo en caso de que el Fiduciario no cumpla con dicha obligación; y
- o) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Título correspondiente y la legislación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el Fideicomiso se haya extinguido conforme a los términos establecidos en el Fideicomiso.

Los honorarios del Representante Común que sean pagados como contraprestación por sus servicios bajo el Fideicomiso serán considerados como Gastos de Emisión y Colocación o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, según sea el caso.

II.5.1 Asamblea de Tenedores de los CBFIs

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Título respectivo y se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221 y 223 y otros artículos que se relacionen de la LGTOC, de conformidad con el artículo 64 Bis 1 y 68 de la LMV y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha Asamblea de Tenedores serán válidas y vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Lugar de Celebración

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en la Ciudad de México, Distrito Federal, México en el domicilio del Representante Común o, en su defecto, en el domicilio que señale en la convocatoria correspondiente.

Convocatoria

- a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario y el Representante Común en el supuesto a que se refiere el inciso (c) inmediato siguiente. El Administrador y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, que el Fiduciario previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Representante Común y, en forma adicional, del Administrador cuando éste último haya solicitado la convocatoria

correspondiente. El Fiduciario deberá publicar la convocatoria respectiva dentro del Día Hábil siguiente a que se reciba la aprobación por parte del Representante Común y, en su caso, del Administrador, en caso de no hacerlo, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria.

- b) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo por el Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicarán una vez por lo menos, en uno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional y a través de EMISNET (y serán entregadas, en su caso, al Representante Común), con al menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.;
- c) En el caso que los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, ejerzan el derecho referido en la Cláusula 9.2(b) del Fideicomiso, deberán expresar en su solicitud especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deban tratarse y el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.
- d) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita, en las oficinas del Fiduciario y en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea.

Admisión y Representación

Los Tenedores podrán hacerse representar en las asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada ante dos testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y al menos 2 (dos) escrutadores.

El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de los CBFIs en circulación presentes que tengan derecho a voto.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de los CBFIs en circulación presentes que tengan derecho a voto.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- a. la extensión de la Fecha de Vencimiento, de conformidad con la cláusula 22.1 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto (i) en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación;

- b. la ampliación del Monto Máximo de la Emisión habiendo sido efectuada una Llamada de Capital, de conformidad con la cláusula 9.2, inciso j, subinciso ii) del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación;

- c. la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los CBFIs en circulación, de conformidad con la cláusula 18.4 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación;

- d. la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con la Cláusula 18.4 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación;

- e. la oferta privada de CBFIs; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación;

- f. la extensión del Periodo de Inversión, de conformidad con la cláusula 11.4 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, (i) en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación;

- g. la Desinversión respecto de cualquier Inversión o Proyecto, que se efectúe en cualquier momento antes de que concluya el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, exclusivamente cuando se trate de ofertas no solicitadas, de conformidad con la cláusula 11.5, apartado “Desinversión Extraordinaria” del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, (i) en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación;

- h. la aprobación del precio de Desinversión en caso de venta al Coinversionista o parte relacionada de conformidad con la cláusula 11.5, apartado “Venta al Coinversionista o parte relacionada” del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, (i) en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación;

- i. la remoción del Fiduciario y la designación de un sustituto, de conformidad con la cláusula 15.5 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación;

- j. la remoción del Representante Común y la designación de un sustituto; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación;

- k. la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación;

- l. la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 95% de los CBFIs en circulación;

- m. la remoción y sustitución del Administrador, con causa y designar un administrador sustituto; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación;

- n. la remoción y sustitución del Administrador, sin causa y designar un administrador sustituto de conformidad con la cláusula 18.3 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, (i) en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación;

- o. la modificación del Fideicomiso, excepto la cláusula 12, de conformidad con la cláusula 21.1 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 85% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 85% de los CBFIs en circulación;

- p. la modificación de la cláusula 12 del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 21.1 del Fideicomiso; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se

requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 100% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 100% de los CBFIs en circulación;

- q. resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución; en el entendido que para que se considere válidamente instalada la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que trate este asunto, (i) en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación y (ii) en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los CBFIs en circulación.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación.

- r. aprobar cualquier decisión por parte del Administrador de declarar como pérdida total algún Proyecto que tenga como consecuencia que se refleje dicha pérdida en el balance del patrimonio del fideicomiso del Vehículo de Inversión que corresponda.

Las decisiones en este respecto se deberán tomar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación.

Nulidad de los Acuerdos

Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en la Cláusula 9.3 del Fideicomiso será nula y no tendrá efecto legal alguno.

Actas de Asamblea de Tenedores

De cada asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la asamblea como presidente y secretario, la cual se deberá entregar a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Convenios de Voto

En aplicación de lo establecido en la Circular Única, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV.

Cuando en dichos convenios se estipule 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 11.2 (d) del Fideicomiso, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en las condiciones generales de la Emisión.

II.6 Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Intermediarios Colocadores

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer José Ildefonso Buendía Calzada
Ángel Espinosa García

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Sergio Sánchez García
Ruy Halffter Marcet
Antonio Bassols Quiroz

Agentes Estructuradores

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer⁽¹⁾ Jorge Tacias Pitarch
Ricardo Zúñiga Picos

Evercore Partners México, S. de R.L.⁽¹⁾ Augusto Arellano Ostoa
Adrian Cano Cuevas

Asesor Legal Externo

Holland & Knight México, S.C. Guillermo Uribe Lara
Adrián Gay Lasa

Asesor Legal Fiscal

González Luna, Moreno y Armida, S.C. Ramiro González Luna
María Fernanda Estrada Díaz

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Bufete Robles Míaaja, S.C. Ximena Robles Míaaja
Jorge Garduño

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero Claudia Beatriz Zermeño Inclán

⁽¹⁾ Presta asesoría en la definición de la estrategia para la colocación del Vehículo; asesoría para la estructuración financiera del vehículo; coordinación de los equipos legales y fiscales necesarios para la definición de la estructura del vehículo; y asesoría y apoyo en la elaboración del prospecto de colocación.

Jorge Pigeon es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizado en el domicilio ubicado 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.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en la presente oferta es propietario de acciones del Fiduciario ni del Fideicomitente o sus subsidiarias, ni tienen algún interés económico directo o indirecto en las mismas.

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

III.1 Descripción General

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de CBFIs que invertirá en los Vehículos de Inversión, que a su vez realizarán Inversiones para llevar a cabo la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización, operación y disposición de inmuebles, los cuales estarán destinados a uso comercial, oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos en México que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Explicación descriptiva y esquemática de la estructura de la operación:

Los CBFIs otorgan los mismos derechos a sus Tenedores. Los CBFIs incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales se derivarán primordialmente de los Frutos recibidos por el Fiduciario. El monto de las Distribuciones de cada Vehículo de Inversión, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los CBFIs y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que realicen los Vehículos de Inversión. Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los CBFIs se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los CBFIs.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Durante el Periodo de Inversión o, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista y el Fiduciario realizarán las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión respectivo. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (c) Contrato de Coinversión, de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, F1 Administración, S.C. fungirá como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones, la identificación e implementación de Desinversiones, la supervisión y coordinación de los Proyectos; y la contabilidad, reporte y valuación del Fideicomiso, entre otras funciones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según corresponda conforme al Nivel de Autorización de Proyectos, aprobarán las Inversiones (en el entendido que no será necesario aprobar de manera particular cada una de las Aportaciones del Fideicomiso relacionada con la Inversión respectiva) para la realización de los Proyectos, a través de los Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

Los Vehículos de Inversión podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y al Coinversionista con o sin garantías reales o personales de acuerdo con los términos del Fideicomiso. Los Vehículos de Inversión podrán gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Proyecto respectivo al último trimestre disponible. El Comité Técnico deberá aprobar la política de apalancamiento. Todos los Vehículos de Inversión deberán someter su política de apalancamiento al Comité Técnico para su aprobación, debiendo contar además con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Asimismo, el Comité Técnico tiene la facultad indelegable de determinar las reglas para la contratación de cualquier crédito o préstamo con cargo al

Patrimonio del Fideicomiso por el Fiduciario. Adicionalmente, se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores para autorizar que el Fideicomiso pueda obtener financiamiento por parte de terceros con o sin garantías reales o personales, en los términos y condiciones que la propia Asamblea de Tenedores lo autorice.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el patrimonio de los Vehículos de Inversión consiste en uno o más de cualquiera de los siguientes fines: la originación, desarrollo, construcción y/o adquisición, comercialización, operación y disposición de Inmuebles en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos en México que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados del arrendamiento de los bienes inmuebles será canalizado en forma de Frutos al Fideicomiso, y este a su vez, realizará Distribuciones a los Tenedores.

El Administrador, durante la vigencia del Fideicomiso, deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo la de conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV.

Condiciones de Exclusividad

Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador se abstendrá de promover o administrar directa o indirectamente algún otro fondo de desarrollo inmobiliario, cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los manejados por el Fideicomiso, excepto por los Fondos Paralelos, hasta el momento en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Invertible ya haya sido comprometido.

Sin perjuicio de lo anterior el Administrador o una Afiliada podrán desarrollar y promover proyectos y/o fondos cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los manejados por el Fideicomiso cuando (i) el monto a invertirse en cualesquiera de dichos proyectos rebase los límites de inversión o no cumpla con los Criterios de Elegibilidad o criterio de diversificación del Fideicomiso, o (ii) el monto a invertir rebase la disponibilidad de fondos del Fideicomiso que sean susceptibles de ser llamados mediante las Llamadas de Capital, o (iii) el monto invertible del proyecto en cuestión sea por un monto inferior a \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.), el cual se actualizará cada año conforme la inflación y no se trate de un proyecto de usos mixtos (entendido como tal que el proyecto abarque por lo menos dos segmento en un porcentaje por segmento que sea mayor al 20% (veinte por ciento) de las rentas esperadas); siempre y cuando el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso considerando los Niveles de Autorización de Proyectos, constate que el proyecto y/o fondo se encuentra en alguno de los supuestos (i), (ii) o (iii). El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso considerando los Niveles de Autorización de Proyectos, tendrá un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente al proyecto y/o fondo para realizar la constatación. En caso de que concluido dicho plazo el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme lo anterior, no se haya pronunciado al respecto, se considerará que el proyecto y/o fondo se encuentra en alguno de los supuestos (i), (ii) o (iii). En caso que conforme a lo anterior le corresponda al Comité Técnico llevar a cabo la constatación referida, deberá contar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

En caso de que el Administrador encuentre oportunidades de Inversión que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y con el criterio de diversificación del Fideicomiso y no se ubiquen en el supuesto del inciso (iii) del párrafo inmediato anterior, se obliga a ofrecer dichas oportunidades de inversión primero al

Fideicomiso y, solo en caso de que el Fideicomiso dentro de un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente a dicha oportunidad de Inversión, decida no participar en la misma en los términos propuestos, el Administrador podrá ofrecer dichas oportunidades de inversión, el Administrador podrá desarrollar y/o promover la inversión a su conveniencia. En caso de que concluido dicho plazo el Fideicomiso no se haya pronunciado al respecto, el Administrador podrá desarrollar y/o promover la inversión a su conveniencia.

Distribución de Efectivo Excedente

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión de que se trate y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión que le corresponda (i) el saldo del Monto Invertible disponible en la Cuenta de Inversión de que se trate y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso y (ii) el monto de las Aportaciones al Vehículo de Inversión de que se trate que no hubieren sido destinadas a las Inversiones y que no sean Inversiones de Seguimiento para el Proyecto que corresponda, distintas de las aportadas por los Fondos Paralelos, es decir el Efectivo Excedente; deberá ser transferido como a continuación se indica:

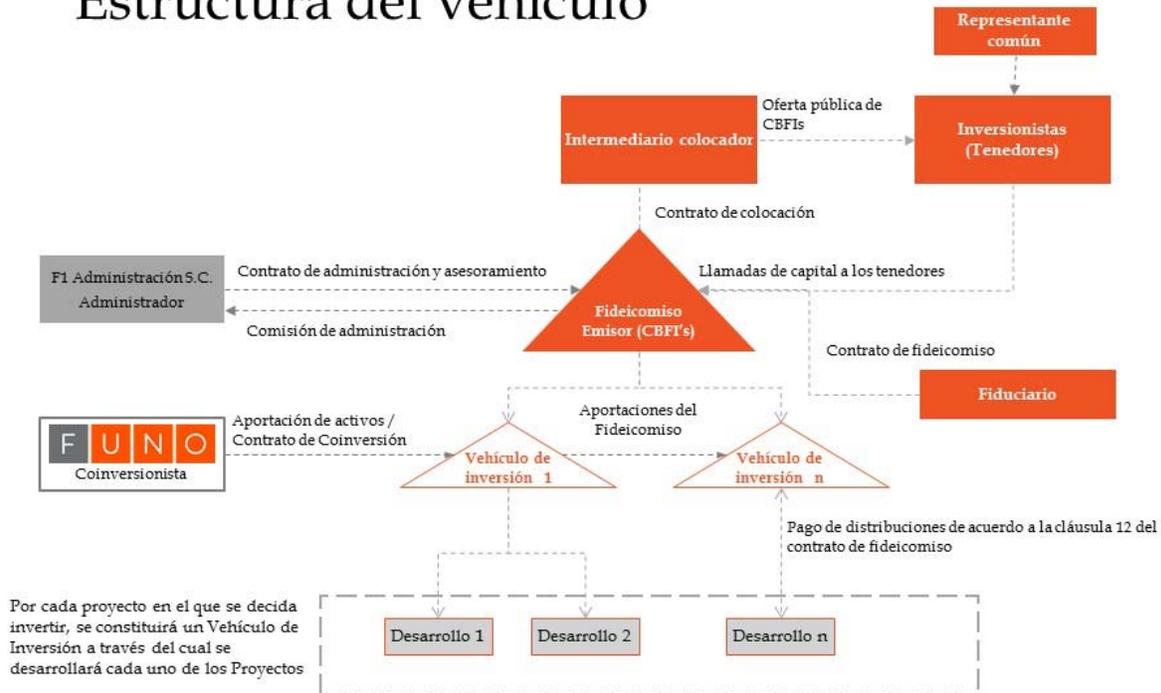
(a) el saldo del Monto Invertible disponible en la Cuenta de Inversión y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, deberá ser entregado por el Fiduciario, en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares, a los Tenedores como Distribuciones del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que dichas cantidades no deberán considerarse, bajo ninguna circunstancia, para el cálculo del Retorno Preferente a ser realizado en términos del Fideicomiso; y

(b) el monto de las Aportaciones al Vehículo de Inversión de que se trate que (i) no se hubieren destinado a Inversiones y (ii) no sean Inversiones de Seguimiento deberá ser restituido a los fideicomisarios de dicho Vehículo de Inversión en la proporción en que lo aportaron. En este caso el Fiduciario, en su carácter de fideicomisario del Vehículo de Inversión de que se trate, deberá proceder a distribuir dichos montos a los Tenedores conforme al inciso a) anterior.

Los recursos que en su caso aporten el Coinversionista o los Fondos Paralelos y que al término del Periodo de Inversión de que se trate, y en su caso de la Extensión del Periodo de Inversión que le corresponda, no hayan sido destinados a Inversiones, serán restituidos en la forma y términos que al efecto se pacten en los documentos que regulen la participación del Coinversionista o los Fondos Paralelos, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 11.12 del Fideicomiso.

Estructura de la Operación y Explicación Descriptiva y Esquemática de la forma en que el Fideicomiso realizará las Aportaciones del Fideicomiso utilizando los recursos derivados de la Emisión Inicial:

Estructura del vehículo



Las operaciones (incluyendo Inversiones y Desinversiones) que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas operaciones representen el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso calculado con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y tomando en consideración lo que el Administrador les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

No se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya al Fiduciario para realizar operaciones cuando representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso;

Exclusivamente respecto de los recursos obtenidos con motivo de la emisión de los CBFIs, las operaciones que pretendan realizarse que represente el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, se requerirá la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.;

Para efectos de claridad, cuando el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores apruebe una operación que se trate de una Inversión conforme a lo anterior, no será necesario aprobar las Aportaciones del Fideicomiso de manera particular que estén relacionadas con dicha Inversión ya que las

mismas se considerarán aprobadas por dicho Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda. Para que el Fiduciario pueda efectuar cada una de las Aportaciones del Fideicomiso que corresponda a la Inversión en cuestión, bastará una instrucción dirigida al Fiduciario por el Administrador, el cual deberá observar en todo momento los términos de la autorización respectiva.

Coinversión

Para información relativa al Contrato de Coinversión, ver sección III.2.3 *Contratos y Acuerdos, inciso (c) Contrato de Coinversión*, del presente Prospecto.

El Contrato de Coinversión deberá establecer mecanismos conforme a los cuales el Fiduciario y el Coinversionista se coordinarán en el ejercicio de sus derechos respecto de las Inversiones, incluyendo derechos corporativos y económicos respecto de inversiones.

Coinversión del Fideicomiso

El Fiduciario deberá celebrar, respecto de cada Vehículo de Inversión, el Contrato de Coinversión con el Coinversionista, conforme a los términos que el Comité Técnico acuerde, debiendo contar con el voto favorable de los Miembros Independientes.

El Coinversionista se obliga a que él mismo, o cualquier Afiliada, invierta directa o indirectamente en el Vehículo de Inversión de que se trate, a través de una Aportación del Coinversionista, en el que el Fiduciario realice la Aportación del Fideicomiso respectiva, en la fecha en que se lleve a cabo la misma, proporcionalmente y a prorrata en la cantidad que le corresponda, la cual no será menor al 30% (treinta por ciento) del capital invertido en el Vehículo de Inversión de que se trate; en el entendido que la Aportación del Coinversionista conforme al presente párrafo se realizará en los mismos términos en los que el Fiduciario realice la Aportación del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que el Coinversionista invertirá bajo los mismos términos y condiciones que el Fiduciario.

En caso que la Aportación del Coinversionista sea efectuada en especie, para efectos de determinar el monto de la Aportación del Coinversionista y determinar el porcentaje de la Inversión que está efectuando el Coinversionista, el monto de los bienes inmuebles o activos que se aporten será el equivalente al valor de mercado de los bienes inmuebles o activos en cuestión. El monto será el promedio entre dos avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el Coinversionista y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los dos avalúos referidos mayor al 15% (quince por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el Coinversionista y por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, que el monto final a considerar será el promedio de los dos avalúos con menor diferencia entre sí.

Lo anterior no será aplicable cuando el Coinversionista hubiere adquirido los bienes que serán materia de la Aportación del Coinversionista y respecto de cuyo precio se cuente con una opinión independiente (*fairness opinion*), en cuyo caso el monto de la aportación será el mismo al que se refiere la opinión independiente referida, siempre y cuando la aportación se realice dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la emisión de la opinión.

El Coinversionista deberá acreditar tal Aportación del Coinversionista ante el Comité Técnico mediante copia de los documentos celebrados para ello, en su defecto, presentando una certificación emitida por el fiduciario del Vehículo de Inversión.

El Coinversionista estará obligado a llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista, salvo que se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie conforme a los términos del Contrato de Administración.

En los términos del Contrato de Coinversión, deberá establecerse que (i) el Coinversionista cubrirá en la proporción a la Aportación del Coinversionista y los Gastos de Inversión respecto de cada Inversión realizada o cada propuesta de Inversión rechazada de acuerdo a los Niveles de Autorización de Proyectos; (ii) el Coinversionista mantendrá las Aportaciones del Coinversionista por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga las Aportaciones del Fideicomiso; (iii) el Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de las Aportaciones del Coinversionista realizadas en el Vehículo de Inversión de que se trate; y (iv) el Coinversionista se obliga a restituir las cantidades que le sean entregadas y que no haya tenido derecho a recibir, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Fideicomiso.

Coinversión en los Vehículos de Inversión

Personas distintas al Fiduciario, al Coinversionista y a los Fondos Paralelos podrán invertir en cualquier Vehículo de Inversión, mediante la aportación de capital o en especie aportando activos al patrimonio del Vehículo de Inversión de que se trate. El Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición y/o desarrollo de los Terrenos, aportación de los mismos a los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de coinversión será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona. Cualquier tercero que coinvierta en los Vehículos de Inversión en términos del Fideicomiso, lo hará sustancialmente en los mismos términos y condiciones que el Fiduciario a efectos de que los inversionistas del vehículo sean tratados sustancialmente en los mismos términos que los Tenedores.

En caso que la aportación del tercero sea efectuada en especie, para efectos de determinar el monto de dicha aportación y determinar el porcentaje de la Inversión que está efectuando dicho tercero, el monto de los bienes inmuebles o activos que se aporten será el equivalente al valor de mercado de los bienes inmuebles o activos en cuestión. El monto será determinado mediante el avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario nombrado por el Comité Técnico.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Fideicomiso contará con un Comité Técnico. La integración del Comité Técnico, incluyendo los derechos de los Tenedores a designar un miembro del Comité Técnico y las funciones de dicho comité se describen en la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso, subinciso (a.7) Comité Técnico*, de este Prospecto.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión Inicial, de conformidad con la Circular Única, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico; así como celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico en los términos del Fideicomiso, según se describe en la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso, subinciso (a.7) Comité Técnico*, de este Prospecto.

Cualesquiera dichas renunciaciones, convenios o acuerdos se notificarán al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV, EMISNET y en el reporte anual del Fideicomiso.

III.2 Patrimonio del Fideicomiso

III.2.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de tiempo en tiempo por: (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto de la Emisión Inicial; (iii) los recursos provenientes de Emisiones Subsecuentes; (iv) los derechos fideicomisarios del Fiduciario respecto de los Vehículos de Inversión; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión; (vi) los recursos disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda .

El Fideicomiso tiene como objetivo principal llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión, a efecto de que estos realicen Inversiones destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos destinados a la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización, operación y disposición de Inmuebles en México, los cuales estarán destinados a uso comercial, de oficinas, industrial, hotelero, residencial y/o de usos mixtos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos operativos netos derivados del arrendamiento de los inmuebles serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a los Vehículos de Inversión.

El proceso de búsqueda y aprobación de oportunidades de inversión será llevado a cabo de acuerdo a lo descrito en el apartado denominado *Servicios del Administrador* de la sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (b) Contrato de Administración, de este Prospecto.

Las cantidades que reciba el Fiduciario como Frutos, serán distribuidas, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, como Distribuciones del Fideicomiso, en términos del Fideicomiso.

III.2.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos

Salvo por la Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto de la Emisión Inicial, no se transferirán activos adicionales o derechos al Fideicomiso antes o en la Fecha de Emisión Inicial.

A la fecha de este Prospecto el Fiduciario no ha realizado ninguna Inversión con el Patrimonio del Fideicomiso.

III.2.3 Contratos y Acuerdos

(a) Fideicomiso

(a.1) Descripción del Fideicomiso

La emisión de CBFIs se realiza de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Irrevocable número F/2353 de fecha 24 de junio de 2015 constituido con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario. El Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como

Anexo C. Las partes del Fideicomiso son las siguientes, en el entendido que no se permitirá la adhesión de terceros:

Fideicomitente y Administrador:	F1 Administración, S.C.
Fiduciario:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Fideicomisarios:	Los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Coinversionista:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1401.

Una vez constituido y realizada la Emisión Inicial y colocación de los CBFIs, no se aceptará la adhesión de terceros al Fideicomiso.

(a.2) Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto de la Emisión Inicial; (iii) los recursos provenientes de Emisiones Subsecuentes; (iv) los derechos fideicomisarios del Fiduciario respecto de los Vehículos de Inversión; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión; (vi) los recursos disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (vii) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda .

(a.3) Fines del Fideicomiso

Los fines principales del Fideicomiso consisten en (i) emitir los CBFIs y llevar a cabo la colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial así como las Emisiones Subsecuentes; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) efectuar Inversiones a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de dichos Vehículos de Inversión; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; y (vi) realizar cualquier acto legal o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Fideicomiso .

Para la realización de dichos fines, las facultades del Fiduciario incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

(a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial del Fideicomitente y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de los CBFIs, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar, a través de las personas que al efecto

designe el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, 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 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, así como realizar pagos conforme a los CBFIs y de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso;

(b) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, celebrar, directamente o a través de las personas designadas por el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, los documentos y tomar las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión, incluyendo suscribir los Títulos y, en caso de ser necesario, sustituirlos, así como para llevar a cabo el listado, oferta pública y colocación de los CBFIs, así como solicitar y obtener de la CNBV, BMV e Indeval, y cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para realizar la oferta y colocación de los CBFIs, incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso conforme al Fideicomiso;

(c) que el Fiduciario celebre el Acta de Emisión y lleve a cabo Emisiones de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Operación y suscriba los Títulos de los CBFIs correspondientes;

(d) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier otra autoridad, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión, incluyendo sin limitar la actualización de inscripción de los CBFIs ante el RNV, en su caso;

(e) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier otra autoridad, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, incluyendo sin limitar la actualización de inscripción de los CBFIs ante el RNV respecto de las Emisiones Subsecuentes, en su caso;

(f) que el Fiduciario en los términos y condiciones que le indique el Comité Técnico, celebre uno o más Contratos de Colocación en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso, y cumpla con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme al mismo con el fin de consumar la oferta pública de los CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV; en su caso realizar la oferta privada de CBFIs, y realizar pagos conforme al Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

(g) llevar a cabo la Emisión Inicial, así como las Emisiones Subsecuentes en su caso, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores;

(h) establecer, administrar y mantener las Cuentas del Fideicomiso en Instituciones de Crédito en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en base a las instrucciones escritas que de tiempo en tiempo le gire el Administrador, a efecto de cumplir con el manejo de las Cuentas del Fideicomiso;

(i) invertir los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas en tanto no sean dispuestas para realizar Aportaciones del Fideicomiso, realizar Distribuciones del Fideicomiso o para pagar los Gastos, en el entendido que los rendimientos de dichas Inversiones Permitidas deberán ser depositados en la misma Cuenta del Fideicomiso en la que estaban registrados los montos con los que se efectúen dichas Inversiones Permitidas;

(j) constituir con el Coinversionista los Vehículos de Inversión de acuerdo con las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico;

(k) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso, suscribir cualesquier documentos, contratos, convenios y títulos de crédito para tal fin; en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión;

(l) ejercer los derechos corporativos y patrimoniales que sean consecuencia de la titularidad que ostente sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión, dentro de los cuales se incluye el derecho a recibir Frutos y los recursos derivados de Desinversiones Parciales Anticipadas, así como cumplir con las obligaciones que le correspondan por su participación y/o inversión en los Vehículos de Inversión, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y, en su caso, a través de las terceras personas, según corresponda, y a quien se le haya otorgado poder general o especial suficiente conforme a derecho;

(m) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, votar y ser titular, según corresponda, de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión y otros activos del Patrimonio del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin;

(n) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar y ser titular de los derechos o títulos de crédito que, en su caso, documenten las Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin, así como ejecutar las garantías que en su caso se otorguen, incluyendo cualquier documento o derecho en virtud del cual el Fideicomiso tenga alguna participación en los Vehículos de Inversión derivado de las Aportaciones del Fideicomiso;

(o) ejercer cualesquier acción o derecho derivados de las Aportaciones del Fideicomiso, así como adquirir los bienes o derechos resultado de la ejecución de cualesquiera forma de garantías sobre el patrimonio de los Vehículos de Inversión, así como adquirir y disponer de dichos bienes o derechos;

(p) ejercer, o permitir el ejercicio de los derechos relacionados al Patrimonio del Fideicomiso, y realizar todos los actos necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Fideicomiso y la legislación aplicable;

(q) el cumplimiento por parte del Fiduciario de todos los deberes y obligaciones especificados o establecidos a su cargo en el Fideicomiso y en cada uno de los Documentos de la Operación, en los términos que ahí se señalen;

(r) en su caso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, comparecer a la celebración del Contrato de Administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho contrato;

(s) celebrar, de conformidad con las instrucciones del Administrador, el Contrato de Coinversión, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho contrato;

(t) celebrar, de conformidad con las instrucciones del Administrador, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos;

(u) celebrar cualesquiera Documentos de la Operación de los cuales sea parte o compareciente, así como aquellos contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso en términos del Fideicomiso o relacionados con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven de ahí, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, directamente o a través de las terceras personas que mediante el mismo escrito se designen;

(v) celebrar con el Administrador, o cualquier otra Persona, siempre que se trate de una persona moral, contratos de prestación de servicios que resulten necesarios o convenientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso, incluyendo aquellos contratos mencionados en la Cláusula 19.3 del Fideicomiso, así como el contrato de prestación de servicios con el Representante Común, por la prestación de sus servicios en beneficio de los Tenedores;

(w) contratar y remover al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario, según corresponda, y cualquier otro valuador o asesor, con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

(x) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador o del Comité Técnico;

(y) pagar, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y/o del Comité Técnico, con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, las Distribuciones del Fideicomiso y el pago de cantidades que correspondan a los Tenedores de conformidad con los CBFIs, así como el pago de los Gastos de conformidad con el Fideicomiso;

(z) preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y cualquier otra ley o normatividad aplicable (incluyendo, sin limitación, las obligaciones de revelación de información), así como toda la información que sea requerida de tiempo en tiempo de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte;

(aa) preparar, en su caso, aquella documentación que resulte necesaria para la presentación de las declaraciones fiscales del Fideicomiso, a través del Administrador, de conformidad con la legislación aplicable, con base en la información fiscal, financiera y administrativa que el Administrador le entregue al Fiduciario para el cumplimiento de dichos fines;

(bb) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica, en su caso, con base en la información que el Administrador le provea;

(cc) otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente;

(dd) una cumplidos los fines del Fideicomiso y que cualesquiera cantidades bajo los CBFIs hayan sido pagadas en su totalidad, distribuir los activos y derechos que a ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico; y

(ee) en general, realizar cualquier otro acto, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, recomendables o convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos y fines del Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente, el Administrador y/o el Comité Técnico.

En lo no previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo y/o suscribirá todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, según corresponda.

(a.4) Distribuciones

Distribuciones de los Vehículos de Inversión

Deberá establecerse para cada fideicomiso constitutivo de un Vehículo de Inversión, que los derechos fideicomisarios del Vehículo de Inversión de que se trate otorgarán, entre otras cosas, el derecho a sus fideicomisarios a recibir las Distribuciones del Vehículo de Inversión en proporción a su aportación, conforme lo determine el Administrador para cada Inversión.

El Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista y el propio Fiduciario hayan recibido cualquier cantidad, en términos del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el mismo, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

Las cantidades pagaderas en forma de Frutos por cada Vehículo de Inversión, se distribuirán entre los fideicomisarios del Vehículo de Inversión de que se trate, en proporción a los derechos fideicomisarios de los que sea titular cada uno. Lo anterior en el entendido que los fideicomisarios de cada Vehículo de Inversión tendrán el derecho a recibir Frutos con base en lo acordado en la documentación respectiva. En caso de que no se cumplan dichos compromisos, el fideicomisario del Vehículo de Inversión que incumpla, no tendrá derecho a recibir Frutos.

Los montos que el Fideicomiso reciba de los Vehículos de Inversión por concepto de Frutos serán distribuidos a los Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Fideicomiso.

Distribuciones del Fideicomiso

Las Distribuciones del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores correspondientes CBFIs de acuerdo a lo establecido en los incisos siguientes y de conformidad con lo previsto en las Cláusulas 8.1.1, 10.1.3 y 10.1.4 del Fideicomiso:

(1) El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido de Tenedores;

- (2) El Retorno Preferente; y
- (3) posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador (o a cualquier persona que el Administrador le instruya por escrito al Fiduciario).

El supuesto establecido en el subinciso (3) anterior, se pagará al Administrador en efectivo.

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Cálculo mismo que deberá entregar por escrito al Comité Técnico, para su aprobación. Una vez aprobado por el Comité Técnico, el Administrador entregará una copia del mismo al Fiduciario, y al Representante Común, con copia al Comité Técnico, en el entendido que una vez que lo reciba, el Fiduciario deberá enviar copia del mismo a la CNBV, a Indeval y a la BMV a través de los medios que estas últimas determinen, 6 (seis) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso. Dicho Reporte de Distribuciones deberá incluir el flujo de efectivo neto total que derive de los Vehículos de Inversión. El Fiduciario deberá dar aviso a Indeval, por escrito o a través de los medios que esta determine, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente del importe a pagar a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con la presente sección, y en caso de que el Fiduciario no lleve a cabo el aviso respectivo, el Representante Común, deberá llevarlo a cabo.

Fechas de Pago

Las Distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes de la manera que determine el Comité Técnico de conformidad con los términos del Fideicomiso. El Comité Técnico que además cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso estando obligado en todo caso a cumplir con lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 8.1.1 y el último párrafo de la Cláusula 12.2 del Fideicomiso.

Retorno Preferente

Los fideicomisarios de cada Vehículo de Inversión, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta, podrán recibir el Retorno Preferente.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones al Vehículo de Inversión que corresponda y que sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen las Aportaciones a los Vehículos de Inversión, excepto las que explícitamente se excluyan.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la presente sección o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

(a.5) Cuentas del Fideicomiso

Creación y Mantenimiento de las Cuentas

El Fiduciario, previa instrucción por escrito que reciba del Administrador, deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes cuentas:

- (a) la Cuenta General;
- (b) la Cuenta de Reserva para Gastos;
- (c) la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
- (d) la Cuenta de Inversión; y
- (e) la Cuenta de Distribuciones.

El Fiduciario deberá abrir a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso. Salvo que se disponga lo contrario en el Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario, podrá mantener dichas cuentas mediante registros internos en lugar de abrir cuentas bancarias o de inversión para cada una de las cuentas mencionadas anteriormente, si dichos registros proporcionan un nivel adecuado de control e identificación necesarios para los fines del Fideicomiso, según lo instruya el Administrador. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso, podrán ser a través de transferencias electrónicas o podrán llevarse a cabo por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos y siempre que existan los recursos suficientes en cada una de ellas para llevar a cabo la instrucción solicitada.

Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo del Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la Institución de Crédito en donde la cuenta se abrió (según instrucciones del Administrador) y los números de identificación respectivos para cada Cuenta del Fideicomiso, lo anterior en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento acceso a las Cuentas del Fideicomiso para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin que cuente con la facultad de realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas.

Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

Cuenta General

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "Cuenta General", misma que administrará de conformidad con lo siguiente:

La Cuenta General operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario recibirá en la fecha de celebración del Fideicomiso, la Aportación Inicial del Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.2. del Fideicomiso.
- (b) En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial, neto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores.
- (c) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Fideicomitente, los Gastos de Emisión y Colocación.

- (d) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos.
- (e) Una vez que el Fiduciario haya (a) pagado los Gastos de Emisión y Colocación y (b) segregado la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible a la Cuenta de Inversión..

Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Reserva para Gastos”.

La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

- (a) Con cargo a la Cuenta General, el Fiduciario transferirá la Reserva para Gastos a la Cuenta de Reserva para Gastos. El Fiduciario deberá transferir los recursos para constituir esta reserva el mismo día hábil en que reciba el Monto de la Emisión Inicial en la Cuenta General.

Una vez que el monto de la Reserva para Gastos sea agotado, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y/o Gastos de Inversión. Lo anterior sin perjuicio de lo que se establece en el inciso (d) siguiente.

- (b) Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, el Administrador le indicará por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso que sean pagaderos durante dicho mes calendario conforme al Fideicomiso. Una vez recibida dicha instrucción, el Fiduciario cubrirá en la fecha de pago que al efecto le señale el Administrador, el importe necesario para realizar dichos pagos con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador deberá tomar las medidas necesarias para que la Reserva para Gastos sea fondeada oportunamente.

Los Gastos que realice el Fiduciario en términos del Fideicomiso, con excepción de los honorarios y/o comisiones a favor del Fiduciario en términos del Fideicomiso, deberán ser facturados directamente al Administrador por la Persona que corresponda, debiendo cumplir al efecto con las disposiciones fiscales vigentes para expedir ese tipo de comprobantes. Todos los Gastos deberán estar amparados con comprobantes que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables, y deberán ser expedidos por quien preste los servicios correspondientes y/o provea los bienes correspondientes. En caso de que, por cualquier motivo, dichos comprobantes fueran emitidos a nombre del Fiduciario, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario la sustitución del nombre del mismo por el que en su momento le instruya a efectos de que el proveedor respectivo efectúe la sustitución correspondiente.

- (c) El Comité Técnico instruirá por escrito al Fiduciario para que en la fecha que se constituya la Reserva para Gastos, transfiera de dicha Cuenta de Reserva para Gastos la cantidad de \$15,000,000.00 (quince millones de Pesos 00/100 M.N.) para constituir una reserva para

pagar cualesquiera Gastos de Asesoría Independiente que requieran los Tenedores (la “Reserva para Gastos de Asesoría”) a una cuenta (la “Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría”).

Una vez que el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría sea agotado, no existirá obligación del Fiduciario de transferir o destinar cualesquiera cantidades a la reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría, o al pago de Gastos de Asesoría Independiente, del resto de los recursos depositados o que se lleguen a depositar en la Cuenta de Reserva para Gastos; y tampoco existirá obligación del Fideicomitente ni de ninguna otra Parte de entregar recursos al Fiduciario para cubrir Gastos de Asesoría Independiente. Sin embargo, una vez que se haya agotado la Reserva para Gastos de Asesoría, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de Gastos de Asesoría Independiente.

Asimismo, en caso de que en la Fecha de Vencimiento existan fondos en la Reserva para Gastos de Asesoría que no fueron utilizados para pagar Gastos de Asesoría Independiente, dichos fondos serán devueltos al Fiduciario en su carácter de fideicomisario de los Vehículos de Inversión sin que los mismos sean considerados para efectos de las Distribuciones de los Vehículos de Inversión a que se refiere la Cláusula 12.1(b) del Fideicomiso.

- (d) En caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos por cualquier razón resulten insuficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso que no hayan sido capitalizados en o cubiertos por el respectivo Vehículo de Inversión, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que antes de entregar las Distribuciones del Fideicomiso, aplique las Distribuciones de los Vehículos de Inversión al pago de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que para efectos de lo establecido en este inciso (d), no se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Cuenta de Inversión

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Inversión”. La Cuenta de Inversión operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General depositará en la Cuenta de Inversión el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General.
- (b) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y de acuerdo a lo que el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, le instruyan conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos.
- (c) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción por parte del Administrador o del Comité Técnico incurrirá en Gastos de Inversión con cargo a la Cuenta de Inversión en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.

- (d) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversión que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, serán entregadas como Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario y una vez aprobado por el Comité Técnico, a los Tenedores, una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con el inciso (d) anterior.
- (e) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregará con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Distribuciones”.

La Cuenta de Distribuciones operará de la siguiente forma:

- (a) En cada Fecha de Pago de Distribuciones de los Vehículos de Inversión, los Vehículos de Inversión depositarán las Distribuciones de los Vehículos de Inversión, y en su caso, el Efectivo Excedente en la Cuenta de Distribuciones.

Los recursos provenientes de las Desinversiones Extraordinarias en términos de la cláusula 11.5 del Fideicomiso podrán, conforme lo instruya el Administrador, previa aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, (i) ser depositadas en esta Cuenta de Distribuciones para efectuar Distribuciones, o (ii) ser depositados en una cuenta segregada para su posterior aplicación en las Cuentas para efectuar Inversiones autorizadas.

Los recursos provenientes de las Desinversiones Parciales Anticipadas en términos de la cláusula 11.5 del Fideicomiso, no serán depositados en esta Cuenta de Distribuciones y deberán ser depositados en una cuenta segregada para su posterior aplicación en las Cuentas conforme lo instruya el Administrador, pudiendo utilizarse exclusivamente para reinvertirse en el Proyecto que se está desinvirtiendo de manera anticipada y parcial.

- (b) Una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador o Comité Técnico, entregará el efectivo disponible en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores. De dicho efectivo disponible, el Fiduciario entregará a los Tenedores dicho efectivo disponible.

(a.6) Régimen aplicable a los Vehículos de Inversión

Cada Vehículo de Inversión contará con un comité técnico en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la LIC y demás disposiciones aplicables (el “Comité Técnico del Vehículo de Inversión”).

El Comité Técnico del Vehículo de Inversión de que se trate, tendrá las facultades, disposiciones y características establecidas al efecto en el contrato de fideicomiso constitutivo del respectivo Vehículo de

Inversión, conforme lo determine el Administrador, previa aprobación del Comité Técnico mediante instrucción al Fiduciario quien actuará como fideicomitente del Vehículo de Inversión.

El Comité Técnico del Vehículo de Inversión deberá contar, sin limitar, con las siguientes facultades, características y disposiciones:

(a) Deberá estar integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, quienes deberán ser elegidos por el Administrador.

(b) Las sesiones del Comité Técnico se llevarán a cabo con la periodicidad que sea necesaria para su correcto funcionamiento, pero en todo caso se llevarán a cabo por lo menos una vez al año.

(c) Las que determine el Administrador conforme sea necesario dependiendo del tipo de proyecto y participantes.

Derechos derivados de la titularidad de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión

Derechos Corporativos

El Fiduciario ejercerá los derechos corporativos que le correspondan como fideicomitente y fideicomisario del Vehículo de Inversión de que se trate, representando y votando dichos derechos conforme a las instrucciones que reciba al efecto del Administrador.

Derechos adicionales del Coinversionista

Respecto de cada Vehículo de Inversión, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá los derechos a que hace referencia la sección 11.5 "Desinversión" del Fideicomiso.

(a.7) Comité Técnico del Fideicomiso

Constitución

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Designación de Miembros

(a) El Administrador tendrá en todo momento el derecho a designar a por lo menos la mitad más 1 (uno) de los miembros del Comité Técnico, en el entendido que se deberá respetar el porcentaje del 25% (veinticinco por ciento) de Miembros Independientes a que hace referencia la sección anterior, en su caso y 1 (uno) de dichos miembros designados por el Administrador deberá ser Miembro Independiente. Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta la fecha de la primera Emisión, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes siguientes:

Miembro Propietario	Miembro Suplente
---------------------	------------------

André El-Mann Arazi	Max El-Mann Arazi
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Javier Elizalde Vélez
Gerardo Vargas Ateca	Jorge Pigeon Solorzano

(b) A partir de la Fecha de Emisión Inicial, quedará integrado conforme se establece en el **Anexo A** (el "Comité Técnico Inicial") del Fideicomiso. Posteriormente, a partir de la primera Asamblea (la cual deberá ocurrir dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial), deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado, en su caso, por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

- (i) cualesquiera Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a designar a un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios CBFIs). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) del número total de los CBFIs en circulación.

Asimismo, siempre y cuando un Tenedor que en lo individual no sea titular de al menos 10% (diez por ciento), tendrá derecho a designar a un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico siempre y cuando hubiere adquirido en la oferta pública inicial CBFIs por el número necesario para que en unión del Compromiso que se adquiere para suscribir CBFIs derivados de las Llamadas de Capital, representen por lo menos \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) considerando el valor nominal de los mismos. Este derecho no estará disponible (i) para aquellos Tenedores que en unión con otros titulares de CBFIs hayan designado a un miembro propietario y su respectivo suplente en términos del párrafo anterior y (ii) cuando no acuda a suscribir los CBFIs que le correspondan conforme a las Llamadas de Capital que se efectúen. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

Los Tenedores a que se refieren los párrafos anteriores deberán entregar al Fiduciario y al Fideicomitente, evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación en el primer caso, o equivalentes a por lo menos \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) considerando el valor nominal de los CBFIs de los que sea titular, a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación. Una vez comprobada la tenencia de CBFIs de los Tenedores con derecho a nombrar miembros en el Comité Técnico, dichos Tenedores tendrán derecho a nombrarlos en la siguiente Asamblea que se celebre para que el nombramiento surta efectos.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean (a)

designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2015, y (b) destituidos en términos de la Cláusula 14.1.4 del Fideicomiso.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente y al Representante Común, de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

- (ii) el Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que el Administrador deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando ello sea posible una vez que se haya dado efecto a los derechos establecidos en los dos primeros párrafos del inciso (i) anterior. Lo anterior en el entendido que 1 (uno) de los miembros que designe el Administrador deberá ser Miembro Independiente.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Administrador notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso y a partir de dicha notificación la designación surtirá efectos.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido respecto del Comité Técnico, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo B**, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

Destitución o Sustitución de Miembros

Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme al inciso (b) anterior, mediante notificación por escrito al Fiduciario.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Fideicomitente. De igual forma, los miembros propietarios nombrados por los Tenedores y sus respectivos suplentes, nombrados por los Tenedores, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por los propios Tenedores.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores en los términos del inciso (b)(i) anterior, sólo podrán ser destituidos o sustituidos en su encargo por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

Remuneración de Miembros

Salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo. En su caso, dicha contraprestación será considerada como un Gasto de Asesoría Independiente.

Presidente y Secretario

El Administrador designará a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a un secretario (quien podrá no ser miembro del Comité Técnico).

Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto

En aplicación de la Circular Única, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por los miembros designados por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se prevean en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

Convocatoria

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el Secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario con copia al Representante Común, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la asamblea del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Secretario que convoque una sesión cuando lo considere pertinente. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberán estar presentes la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, salvo en los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes ya que en estos casos se requiere además la presencia de la mayoría de los Miembros Independientes.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines del Fideicomiso, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación se revelará al público inversionista a través de EMISNET.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

De todas las sesiones se levantará acta que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El Administrador será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, Distrito Federal, o en el lugar que los miembros del comité acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

Instrucciones al Fiduciario por el Comité Técnico

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

Conflicto de Interés

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

Los miembros designados por los Tenedores podrán girar al Fiduciario las instrucciones escritas necesarias respecto de los asuntos en que el Fideicomitente tenga un conflicto de interés.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor o por el Administrador, según corresponda, y éste tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Facultades y Atribuciones del Comité Técnico

Además de las señaladas en otras disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de la Operación y la legislación aplicable, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones indelegables:

- (a) Instruir al Fiduciario llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, éstas últimas con previa autorización de la Asamblea de Tenedores;
- (b) aprobar el mandato del Administrador sustituto y cualquier cambio a dicho mandato;
- (c) aprobar las operaciones (incluyendo Inversiones, Aportaciones del Fideicomiso y Desinversiones) que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (d) aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés;
- (e) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- (f) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (g) nombrar y remover al Auditor Externo;
- (h) autorizar inversiones provenientes de otros fondos administrados por el Administrador u otro fondo relacionado;
- (i) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en los demás Documentos de la Operación;
- (j) instruir al Fiduciario la celebración de todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

- (k) autorizar inversiones provenientes de otros fondos administrados por el Administrado u otro fondo relacionado (para estos efectos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes);
- (l) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Fideicomiso; y
- (m) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan expresamente a la Asamblea de Tenedores o al Fiduciario, el Comité Técnico podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fiduciario y los Vehículos de Inversión.

Las facultades y atribuciones del Comité Técnico incluidas en los incisos (b), (e), (f), (g), (h) e (i) anteriores, no podrán ser discutidos ni/o votados por los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador, sin que ello afecte el *quorum* de instalación del citado Comité Técnico.

(a.8) Prestación de servicios por Afiliadas del Administrador y otros terceros

El Administrador u otras terceras Personas (pudiendo ser partes relacionadas del Administrador) podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador) o a los Vehículos de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de propiedades e Inmuebles, de administración de propiedades e Inmuebles, de arrendamiento de propiedades e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión; y la contraprestación que pague el Fiduciario o los Vehículos de Inversión correspondiente por los mismos sea en términos de mercado. El Fiduciario deberá, previa instrucción del Comité Técnico, reembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, los costos debidamente documentados por cualesquiera Gastos de Inversión incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, siempre y cuando éstos hayan sido erogados a nombre y por cuenta del Fiduciario, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, al Fiduciario o a los Vehículos de Inversión de conformidad con la presente sección.

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 para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

El Administrador o sus Afiliadas o partes relacionadas tendrán el derecho exclusivo para prestar al Fideicomiso o a los Vehículos de Inversión, los servicios descritos en el Anexo E del Fideicomiso, sin requerir la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios sea en los términos descritos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo E; y (b) la contraprestación que pague el Fiduciario o los Vehículos de Inversión por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo E del Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo.

(b) Contrato de Administración

El Fiduciario y el Administrador celebrarán el Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador tiene la obligación de llevar a cabo (i) la selección y ejecución de la adquisición de los Terrenos, propiedades o bienes inmuebles; (ii) la selección y ejecución de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iii) la selección y ejecución de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (iv) la selección y ejecución de las construcciones a ser realizadas sobre los Terrenos; (v) la coordinación y supervisión de los esfuerzos para llevar a cabo la comercialización de los Inmuebles y la cobranza relacionada con el arrendamiento de los mismos; (vi) la administración de cada una de las Inversiones; (vii) la evaluación y ejecución de financiamiento de los Vehículos de Inversión; (viii) los servicios mencionados en la cláusula 19.3 del Fideicomiso, entre los cuales se incluyen servicios de operación, de desarrollo de propiedades e Inmuebles, de administración de propiedades e Inmuebles, de arrendamiento de propiedades e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión; (ix) la evaluación y coordinación de las inversiones con el Coinversionista y otros coinversionistas; y (x) la evaluación y coordinación de las desinversiones con el Coinversionista y otros coinversionistas, según corresponda; entre otras funciones.

Actuación del Administrador

El Administrador llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración conforme al mismo o en el Fideicomiso para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión para lo cual dichos Vehículos de Inversión otorgarán al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en dichos poderes, en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación.

Servicios del Administrador

El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración:

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

Descripción General de los Procesos

(a) Proceso de Búsqueda.

(i) El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos y/o propiedades que califiquen bajo los Criterios de Elegibilidad para la realización de las Inversiones.

(ii) Asimismo el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar, obtención de permisos y concesiones así como tramitación de las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

(iii) En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los

trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los Terrenos tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de contratos preparatorios.

(iv) En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios por parte del Administrador, las oportunidades de inversión serán presentadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, para ser aprobadas o rechazadas. Las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán consideradas como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a la Cuenta de Inversión.

(b) Proceso de Aprobación.

(i) Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico, y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, cuando así proceda de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y tomen en cuenta los estudios y análisis a los que hacen referencia los incisos (ii) y (iii) siguientes.

(ii) El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los Terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo el Proyecto.

(iii) El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:

- (1) El análisis básico de compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;
- (2) El análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, incluyendo los ingresos y egresos estimados, así como el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del Proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;
- (3) Revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos y legales y regulatorios y financieros de una potencial inversión con el objetivo de determinar su viabilidad;
- (4) Realizar estudios para comprobar la situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias. Adicionalmente obtener las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y el uso de suelo necesarios para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo.
- (5) Investigar antecedentes registrales de la propiedad y la no existencia de gravámenes o adeudos;
- (6) Estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión.

(iv) Sujeto a las características de cada Proyecto el Administrador determinará, a su juicio y dentro de los límites de los montos de inversión autorizados, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo y futuro arrendamiento de cada Proyecto.

(v) El Administrador estará a cargo de coordinar y supervisar la comercialización de cada uno de los Proyectos, en el entendido que la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualesquiera otra actividad relacionada con el esfuerzo de venta directo de los Proyectos será subcontratada por el Administrador y no formará parte de los servicios del Administrador objeto del Contrato de Administración.

(vi) Por lo anterior, las Partes acuerdan que cualquiera actividad subcontratada que realice el Administrador deberán ser consideradas como independientes a lo establecido en el Contrato de Administración.

(c) Administración y Control de las Inversiones.

(i) El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través del Vehículo de Inversión que corresponda y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.

(ii) Una vez formalizada la inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio del Vehículo de Inversión respectivo, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones.

(iii) El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a los Vehículos de Inversión hayan sido satisfechas y lo notificará por escrito al Fiduciario y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Fideicomiso.

(iv) El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, en la forma y tiempo debidos, todos aquellos reportes que deba preparar conforme al Fideicomiso.

(v) El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas a través de los Vehículos de Inversión, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el único obligado para con el Fideicomiso de la ejecución de los Proyectos será el Administrador.

(d) Contabilidad, Reporteo y Valuación Contable del Fideicomiso

(i) Recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que realice.

(ii) El Administrador se asegurará de que se preparen y envíen al Fiduciario, en la forma y tiempo debidos, un reporte sobre la valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los CBFIs, para lo cual deberá seguir una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.

(iii) Analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que sea requerida en términos del Contrato de Administración.

(iv) Se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de los Vehículos de Inversión así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar de conformidad con el Fideicomiso y la regulación aplicable, sean preparados y entregados al Fiduciario en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Fideicomiso.

(v) Preparará los estados financieros y demás reportes de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y la legislación aplicable.

(vi) Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico, una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de gastos de operación del Fideicomiso para el ejercicio correspondiente.

(vii) A partir de que sea necesario, los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de los Vehículos de Inversión, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes calendario, la información financiera, valuaciones y eventos relevantes de los Vehículos de Inversión, que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con los requisitos que establece la Cláusula 15.3.4 del Fideicomiso.

(viii) En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección, aprobación y formalización de las Inversiones realizadas por los Vehículos de Inversión en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

(e) Servicios Adicionales

(i) Encomendará a quien estime conveniente la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o proyectos relacionadas con las Inversiones.

(ii) Encomendará a quien estime conveniente, respecto de un determinado Proyecto de Inversión, la realización de avalúos y/u opiniones de valor respecto de los potenciales proyectos en que pretenda invertir el Fideicomiso.

(f) Proyectos Cancelados

En términos de la Cláusula 11.6 del Fideicomiso, si durante el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones al Vehículo de Inversión, según corresponda, y por alguna razón éstas no se destinaran a la Inversión (sin que ello implique ubicarse en el supuesto a que se refiere el párrafo siguiente), entonces el Vehículo de Inversión respectivo estará obligado a transferir a la Cuenta General las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones al Vehículo de Inversión para la realización de las otras Inversiones (que haya sido previamente aprobadas de conformidad con el Fideicomiso) que instruya el Comité Técnico.

Si en el periodo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones al Vehículo de Inversión fueron efectivamente aportadas y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate son cancelados, el Vehículo de Inversión en cuestión estará obligado a restituir en forma proporcional a los fideicomisarios de dicho Vehículo de Inversión, las cantidades que hubiere recibido para la realización de Inversiones y que en virtud de la cancelación del o de los Proyectos no se hayan destinado a tal fin, en términos de la Cláusula 11.6 del Fideicomiso. Los montos restituidos no computarán para efectos del cálculo del Retorno Preferente. Los Costos de Proyectos Cancelados pagados por los Vehículos de Inversión serán considerados parte del Monto Invertido de Tenedores

para efectos del cálculo del Retorno Preferente.

El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso que un Proyecto debe ser cancelado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del propio Administrador y con base en su experiencia como administrador en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto correspondiente conforme estaba previsto inicialmente, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, porque no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización; no se haya logrado la regularización legal del Terreno por circunstancias fuera de su alcance o bien porque se llegare a determinar que el Terreno no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto o no se lograra obtener financiamiento para dichos fines.

En dicho supuesto, el Administrador deberá devolver las cantidades que hubiere recibido para la realización de los Proyectos cancelados, una vez que se hayan descontado los gastos en que el Administrador haya incurrido en relación con dichos Proyectos con anterioridad a que fueran cancelados (los "Costos de Proyectos Cancelados").

Para efectos de lo anterior, cualquier costo o gasto realizado para llevar a cabo un Proyecto cancelado se considerará como un Costo de Proyecto Cancelado siempre y cuando esté en el presupuesto aprobado.

En caso de que el Administrador haya incurrido en gastos relacionados con un Proyecto con recursos propios, y dicho proyecto fuere cancelado posteriormente, el Fiduciario, se compromete a rembolsar al Administrador los gastos incurridos en caso que el Administrador no pueda aplicarlos con cargo a los recursos existentes en el Vehículo de Inversión respectivo siempre y cuando estén en el presupuesto aprobado.

Subcontratación

El Administrador, con cargo al Vehículo de Inversión que corresponda, podrá subcontratar con terceros para llevar a cabo los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido, que frente al Fiduciario, el Administrador será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones, particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros.

Cualquier subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario, los Vehículos de Inversión y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiese llegar a tener en contra de dichas personas o contra sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso o el patrimonio de los Vehículos de Inversión. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

Sustitución del Administrador

Constituirán Eventos de Sustitución del Administrador cualquiera de los siguientes supuestos:

- (a) que alguno de los directivos del Administrador con facultades para obligarlo, respecto a las funciones inherentes en tal carácter derivadas de los servicios que prestará el Administrador, sea declarado culpable de delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente por una cantidad material;
- (b) que alguno de los directivos del Administrador con facultades para obligarlo, actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador (i) no mantenga su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) no mantenga vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso o el Contrato de Administración; o (iii) incumpla con la obligación de conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV, de manera que afecte adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- (e) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Fideicomiso;
- (f) Que el Administrador no revele la existencia de un conflicto de interés;
- (g) Que el “Fideicomiso de Control”, según dicho término se define en el contrato de fideicomiso constitutivo del Coinversionista, deje de tener la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (con clave de pizarra FUNO 11), emitidos por el Coinversionista en los términos del contrato de fideicomiso por el que fue constituido el Coinversionista;
- (h) que de manera individual o colectiva, alguno o algunos de los miembros integrantes de la “Familia El-Mann”, según dicho término se define en el contrato de fideicomiso constitutivo del Coinversionista como *“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”*, de manera directa o indirecta no adquieran y mantengan durante la vigencia del Fideicomiso por lo menos el 5% (cinco por ciento) del total de los CBFIs objeto del Fideicomiso y de cualquier ampliación o reapertura a la oferta; y
- (i) Que por voluntad propia o causas distintas a las de fuerza mayor, dejen de ser Funcionarios Clave cualesquiera 2 (dos) de los 4 (cuatro) Funcionarios Clave, por un plazo mayor a tres meses sin que los Miembros Independientes del Comité Técnico hayan aceptado alguna propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán. También será un evento de sustitución del Administrador si André El-Mann Arazi, por una causa distinta a la muerte o incapacidad deja de ser un Funcionario Clave sin que los Miembros Independientes del Comité Técnico hayan aceptado alguna propuesta del Administrador respecto de la o las personas que lo sustituirán.

En el caso que se actualice un Evento de Sustitución, la Asamblea de Tenedores podrá resolver, en su caso, sobre la remoción y sustitución del Administrador.

En tanto no sea nombrado y entre en funciones el administrador sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico, debiendo contar además con el voto favorable de los Miembros Independientes.

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común, con copia al Fideicomitente, a fin de que el Representante Común convoque inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

Sustitución del Administrador sin causa

El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico, debiendo contar con el voto favorable de sus Miembros Independientes.

En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador removido tendrá derecho a ser liquidado conforme se describe a continuación.

El Administrador removido sin causa tendrá derecho a recibir (i) tanto el monto devengado y no pagado como (ii) el monto no devengado hasta por 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que sea efectivamente removido, ambos de la Comisión Anual del Administrador correspondiente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), al 1.25% (uno punto veinticinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25% (uno punto veinticinco), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido. Lo anterior en el entendido que en caso de que la remoción se efectúe faltando menos de 12 (doce) meses de vigencia del contrato respectivo, se pagará el monto no devengado relativo al periodo de vigencia restante del contrato respectivo.

Asimismo, la remoción del Administrador sin causa le otorgará el derecho al Coinversionista de adquirir la totalidad de la participación que no ostente en los Vehículos de Inversión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio del Vehículo de Inversión respectivo).

Sujeto a lo previsto en el párrafo siguiente, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente al valor de mercado de los bienes inmuebles o de los Vehículos de Inversión. El precio será el promedio entre dos avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el Coinversionista y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los dos avalúos referidos mayor al 15% (quince por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el Coinversionista y por el Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, que el precio de compra será el promedio de los dos avalúos con menor diferencia entre sí.

En el caso de la remoción del Administrador sin causa, para la determinación del precio de compra los Valuadores Inmobiliarios deberán descontar (y) las siguientes tres comisiones que se hubieren devengado y no pagado en términos del contrato respectivo: (i) la comisión por administración de activos equivalente a 3% (tres por ciento) del Ingreso Bruto Mensual, (ii) la comisión por arrendamiento equivalente a: el 4% (cuatro por ciento) de los Ingresos por Arrendamiento en caso de contratos de arrendamiento no renovados y al 2% (dos por ciento) en caso de contratos de arrendamiento renovados pagaderos durante los primeros 5 (cinco) años de vigencia de los contratos de arrendamiento, y el 2% (dos por ciento) de los Ingresos por Arrendamiento pagaderos durante la vigencia posterior a los primeros 5 (cinco) años; y (iii) la comisión por desarrollo equivalente al 3% (tres por ciento) del Costo de la Inversión Total, en términos de esta sección, y (z) el monto relativo a cualquier pena convencional que se establezca en el Vehículo de Inversión respectivo, pagadera al Coinversionista o cualquier de sus personas relacionadas o Afiliadas.

Los honorarios de los expertos y gastos reembolsables que sean razonables y documentados serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados como un Gasto de Asesoría Independiente.

En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (i) un administrador sustituto (el "Administrador Sustituto") haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación, y (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso.

El Administrador Sustituto o su equipo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) tener una experiencia de al menos 20 (veinte) años administrando activos similares a aquéllos que comprenden las Inversiones,
- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, y
- (iii) tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

Terminación Anticipada

La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los CBFIs en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir por escrito al Fiduciario para que proceda con un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Fideicomiso.

Ausencia de Acuerdos

A esta fecha, ni el Fiduciario ni el Administrador tienen conocimiento de la existencia de acuerdos o convenios celebrados por los Tenedores o los miembros del Comité Técnico, respecto de la renuncia al derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico, a la forma de ejercer su derecho al voto en las Asambleas de Tenedores o a la forma de ejercer el voto en las sesiones del Comité Técnico, respectivamente.

(c) Contrato de Coinversión

Obligaciones del Coinversionista

El Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista, conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obligará, entre otras cosas, a:

- (a) aportar Terrenos u otros activos al patrimonio del fideicomiso constitutivo del Vehículo de Inversión que corresponda;
- (b) que la Aportación del Coinversionista sea aportada al Vehículo de Inversión de que se trate en los mismos términos y condiciones económicos en que el Fideicomiso lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso;
- (c) procurar realizar la Coinversión en la misma fecha que el Fideicomiso lleve a cabo la Aportación del Fideicomiso;
- (d) abstenerse de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fideicomiso realizar Aportaciones del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión conforme a los términos aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;
- (e) no pignorar o de otra forma gravar los derechos fideicomisarios correspondientes al Vehículo de Inversión de los que sea titular;
- (f) mantener la Coinversión por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga su inversión en cada Vehículo de Inversión;
- (g) pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de su aportación a los Vehículos de Inversión, las cuales serán capitalizadas;
- (h) en caso que el Coinversionista reciba cualquier cantidad que no tenía derecho a recibir, ya sea por error de cálculo o por el cambio en cualquier variable de cálculo de las Distribuciones del Vehículo de Inversión durante la vigencia del Fideicomiso, a restituir la cantidad indebidamente entregada, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Fideicomiso.

El Coinversionista, participará de manera indirecta en las Inversiones mediante las Aportaciones del Coinversionista.

Derechos Adicionales del Coinversionista

Además de los derechos que se le atribuyen en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, el Coinversionista tendrá los siguientes derechos adicionales:

Derecho de Reversión

Siempre y cuando el Coinversionista mantenga al menos un 30% (treinta por ciento) del capital invertido en los Vehículos de Inversión, el Coinversionista tendrá el derecho de readquirir los bienes que haya aportado a los Vehículos de Inversión así como las edificaciones que en su caso se hayan desarrollado

durante la vida del Fideicomiso en los mismos términos previstos para enajenaciones a Partes Relacionadas del Administrador (en términos de la cláusula 11.5 y demás aplicables del Fideicomiso).

Derecho de Primera Oferta

El Fiduciario no podrá desinvertir su participación en los Vehículos de Inversión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios de los vehículos que sea propietario del patrimonio de los Vehículos de Inversión) sin que dicha participación en los Vehículos de Inversión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio de los Vehículos de Inversión) sea ofrecida primero al Coinversionista, siempre y cuando el Coinversionista mantenga al menos un 30% (treinta por ciento) del capital invertido en los Vehículos de Inversión.

Derecho a Igualar la Oferta

Toda vez que el Fiduciario haya ofrecido al Coinversionista la potencial adquisición de su participación en el Vehículo de Inversión respectivo (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio de Vehículo de Inversión en cuestión) y un tercero independiente realizara una oferta firme por la participación del Fiduciario en el Vehículo de Inversión respectivo (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio del Vehículo de Inversión respectivo), el Coinversionista tendrá el derecho de adquirir la participación del Fiduciario en el Vehículo de Inversión en cuestión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio del Vehículo de Inversión respectivo) siempre y cuando iguale o mejore los términos y condiciones de la oferta firme del tercero independiente.

(d) Acta de Emisión

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Acta de Emisión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Acta de Emisión que pueden ser del interés de los inversionistas potenciales de los CBFIs. Una copia completa del Acta de Emisión se adjunta al Fideicomiso y deberá ser leída por los inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los CBFIs.

Partes

(i) El Fiduciario: El Fiduciario emite los CBFIs por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.

(ii) El Representante Común: El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores.

Emisión de CBFIs

Por virtud del Acta de Emisión y de conformidad con los artículos 62, 63, 64 y demás aplicables de la LMV y en los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión y el Fideicomiso, el Emisor emitirá CBFIs hasta por el Monto Máximo de la Emisión, siendo la aportación inicial mínima de capital por el Monto de la Emisión Inicial, equivalente al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

Aportación Inicial Mínima de Capital y Actualización de la Emisión

El Fiduciario emitirá CBFIs en la Fecha de Emisión Inicial por el Monto de la Emisión Inicial (el cual deberá representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión).

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, CBFIs en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado junto al Monto de la Emisión Inicial sea mayor al Monto Máximo de la Emisión, ni menor al 15% (quince por ciento) de la diferencia entre el Monto Máximo de la Emisión y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso en virtud de la suscripción de CBFIs en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV ante la CNBV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate.

El Título de los CBFIs

Los CBFIs que emita el Fideicomiso, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo Título que representará la totalidad de los CBFIs y que se depositará en Indeval. Dicho Título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los CBFIs en circulación hasta e incluyendo dicha fecha de Emisión Subsecuente, en el cual se harán constar únicamente las modificaciones correspondientes a la Emisión Subsecuente. Dicho título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por otras disposiciones legales aplicables.

El Título expresará el valor nominal y no requerirá un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Para todo lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión.

Llamadas de Capital

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con las notificaciones que realice el Emisor a los Tenedores, según le sea instruido por el Administrador, conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en la sección II.1.33. *Llamadas de Capital*, de este Prospecto.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y paga los CBFIs que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el penúltimo párrafo de la sección II.1.33. *Llamadas de Capital*, de este Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refiere este numeral únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, mismos que se depositarán en las Cuentas Generales; en el entendido que en términos de lo dispuesto en el numeral 1.10.3 del inciso c) de la fracción II del artículo 7 de la Circular Única, exclusivamente respecto de los recursos obtenidos con motivo de las Llamadas de Capital, las Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión que sean

iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, requerirán, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.

III.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, litigios o procedimientos legales pendientes de resolución en contra del Administrador, el Fideicomiso o del Fiduciario o cualquier otro tercero relevante que pudiera involucrarlos con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlos en forma alguna.

Asimismo, a esta fecha los directivos del Administrador, mencionados en el presente Prospecto, no tienen antecedentes penales.

III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

III.3.1 Panorama general de México y la industria

El Mercado Inmobiliario y la Economía Mexicana

A pesar de los reveses, sigue en marcha una recuperación mundial desigual. En las economías avanzadas, los legados del boom previo a la crisis y la crisis subsiguiente, entre ellos un elevado nivel de deuda privada y pública, siguen ensombreciendo la recuperación. Los mercados emergentes se están ajustando a tasas de crecimiento económico más bajas que las que habían alcanzado durante el boom previo a la crisis y la recuperación que la siguió. A nivel general, el ritmo de la recuperación varía cada vez más según el país. Las políticas de oferta que están siendo implementadas en México, particularmente la apertura de los sectores energético y de telecomunicaciones, así como la reforma del mercado laboral, son pasos positivos para la atracción de inversiones y el incremento del empleo y el crecimiento potencial.

En este contexto, en su informe de Perspectivas de la Economía Mundial de octubre de 2014, el Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó a la baja la tasa de crecimiento del PIB mundial para el 2014 hasta un 3.3%, 0.4 puntos porcentuales por debajo de su estimación de abril, debido a un comportamiento más débil de lo esperado de la actividad global en el primer semestre del año. Para el 2015 la estimación se rebajó hasta un 3.8%. Para el caso de México se estiman crecimientos de 2.4% y 3.5% respectivamente, esperándose un repunte en el 2015 y en adelante como consecuencia de los efectos de las reformas estructurales y de la recuperación de los EUA. Adicionalmente, el crecimiento estimado para las demás principales economías en 2014 y 2015 se estima en 2.2% y 3.1% para los EUA, 0.8% y 1.3% para la Zona Euro, 0.3% y 1.4% para Brasil y 7.4% y 7.1% para China.

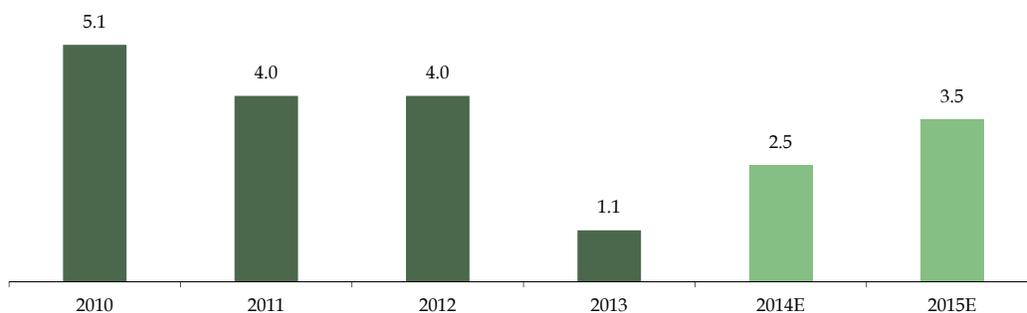
Asimismo, en cuanto a la evolución esperada de los precios en 2014 y 2015, las estimaciones del FMI incluyen tasas de inflación de 1.6% y 1.8% respectivamente para las Economías Avanzadas, y 5.5% y 5.6% para las Economías en Desarrollo. En México, las expectativas de inflación se sitúan en 3.9% y 3.6% para los años 2014 y 2015 respectivamente, tras confirmarse la ausencia de efectos de segundo orden en la formación de precios derivados de los cambios fiscales y la disipación de los choques de oferta que afectaron a los precios de las frutas y verduras en el cuarto trimestre de 2013.

Las gráficas siguientes muestran el comportamiento reciente del PIB y la inflación en México así como las estimaciones del FMI para ambas variables:

Crecimiento anual del PIB de México, 2010-2015E

(Variación porcentual año con año)

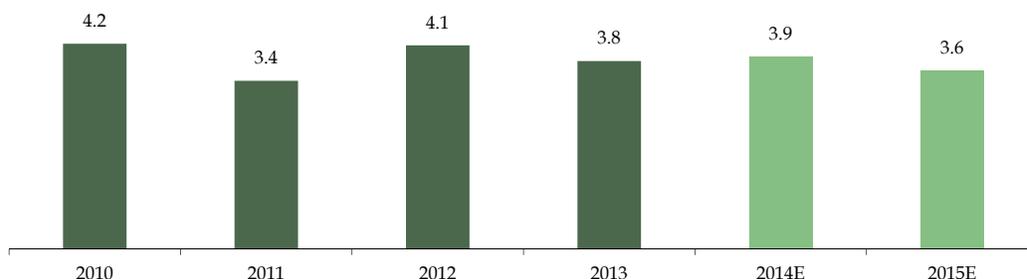
Fuente: INEGI y estimaciones del FMI



Inflación, precio al consumidor promedio, 2010-2015E

(Variación porcentual año con año)

Fuente: INEGI y estimaciones del FMI



Mientras que el sector de manufactura de exportación seguirá siendo el principal factor de crecimiento durante la siguiente década, México ha comenzado la transición hacia una economía orientada a los servicios. En ella el consumo interno jugará un mayor papel en la economía del país y generará un mayor crecimiento en los bienes raíces comerciales, particularmente el segmento de retail.

A finales de 2013 se logró la aprobación inicial de un paquete de reformas estructurales enfocadas en incrementar el potencial de crecimiento económico del país. Derivado de la aprobación de las reformas Energética, Política-Electoral, Educativa, Hacendaria, Financiera, de Competencia Económica, Laboral y de Telecomunicaciones, las calificadoras internacionales modificaron a la alza sus calificaciones para México. Moody's elevó la nota de Baa1 a A3, con perspectiva estable, al observar una mejoría de las condiciones económicas del país. Por su parte, Standard & Poor's elevó la calificación de deuda soberana de México a largo plazo en moneda extranjera de BBB a BBB+, y la de largo plazo en moneda local de A- de A. Fitch elevó la calificación de la deuda soberana de México por la solidez de los fundamentos económicos del país de BBB a BBB+ para la deuda de largo plazo en moneda extranjera, y de BBB+ a A- en moneda local.

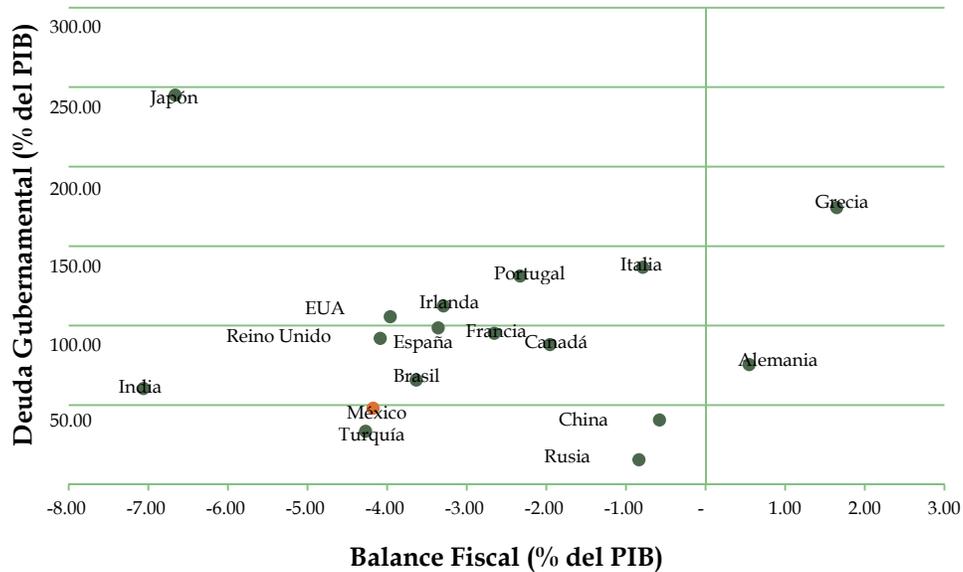
La prudencia que de manera consistente se ha mostrado en la política de endeudamiento público ha contribuido a la perspectiva positiva de las agencias de calificación. México muestra niveles de deuda pública y déficit fiscal a PIB bajos en comparación con otras economías, tal y como se muestra en la siguiente gráfica:

Deuda gubernamental, balance fiscal, Octubre 2014

(Como porcentaje del PIB)

Fuentes: FMI y Banxico en

<http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadroAnalitico&idCuadro=CA126§or=12&locale=es>

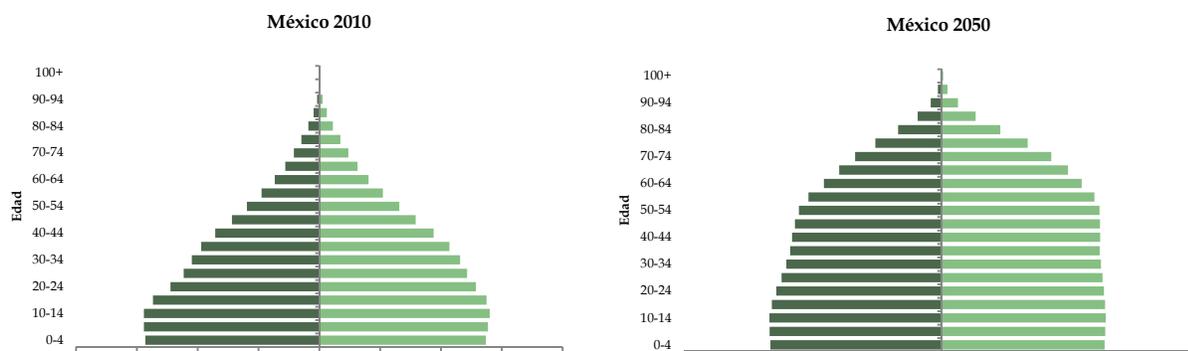


A noviembre de 2014, el nivel de reservas internacionales es de 192,718 millones de Dólares y la tasa de interés objetivo del Banco de México es de 3.00%. En cuanto a inflación, la tasa a final de octubre del 2014 fue de 4.30%

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 la tasa de mortalidad. Esta tendencia está 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 es, a su vez, el que estimula el crecimiento económico y, por ende, la demanda de un mayor número de bienes inmuebles de diferentes tipos.

Población y crecimiento de la población en México 2010 - 2050



Fuente: CONAPO

El enfoque de desarrollo inmobiliario del vehículo estará 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. La estrategia del vehículo se centrará en desarrollar oficinas, centros comerciales comunitarios, hoteles y power centers. Para los proyectos comerciales se ha pensado 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.

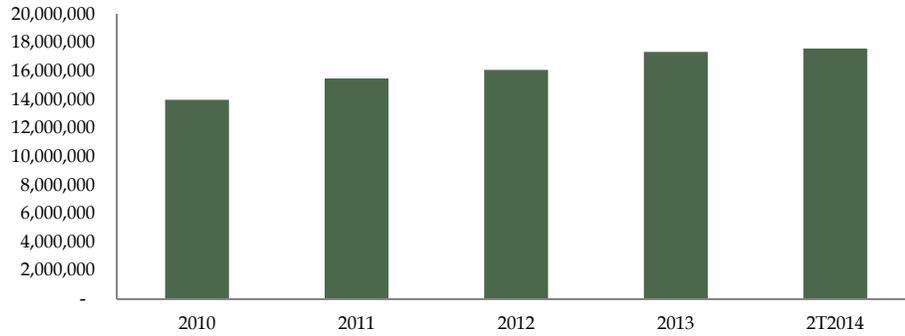
Se ofrecerá una cartera diversificada de propiedades, convenientemente ubicadas en lugares que se benefician de las tendencias más dinámicas en los mercados industriales, comerciales y de oficinas.

Mercado Inmobiliario Comercial

Conforme al reporte publicado por Colliers International, durante el segundo trimestre del 2014, México no pudo conseguir el crecimiento que se había estimado, sin embargo se espera una mejora para lo que resta del año.

En relación al sector comercial, el mercado inmobiliario de centros comerciales tuvo un inventario total mayor de 17 millones de m².

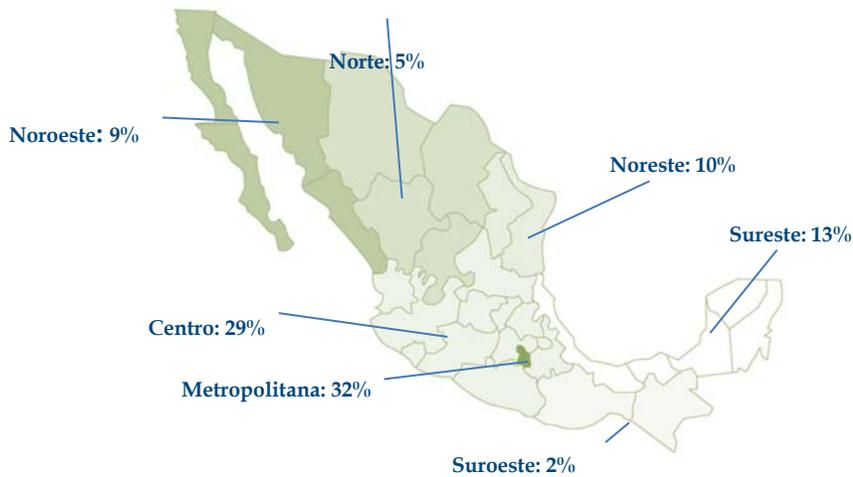
Histórico: superficie rentable total (m²) monitoreada en centros comerciales existentes a nivel nacional, 2010-2T2014



Fuente: Colliers

Al cierre del 2013, la zona metropolitana registraba la mayor concentración de centros comerciales con un 32%, seguido por la zona centro con un 29%. El resto se distribuye en las zonas Sureste, Noreste, Noroeste, Norte y Suroeste respectivamente.

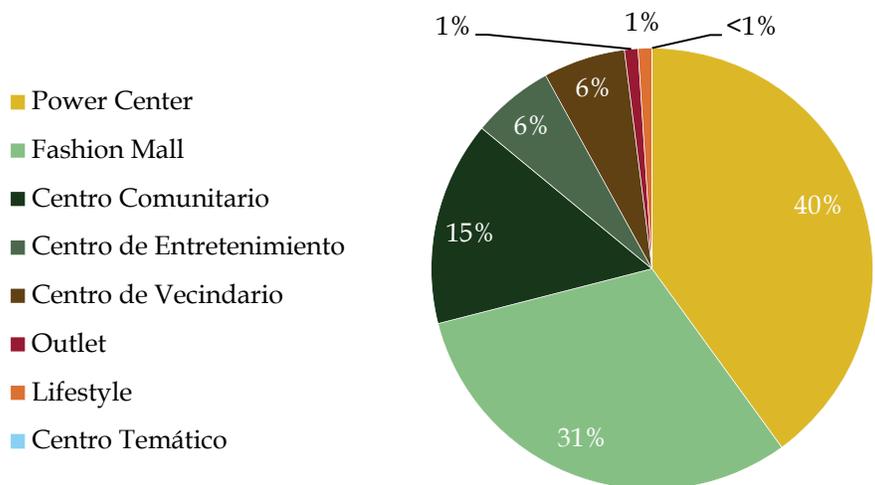
**Segmentación de centros comerciales existentes por zona, monitoreados a nivel nacional
Total (m²): 17.4 millones**



Fuente: Colliers

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación fueron los siguientes: power center con 40%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 15% del total de centros comerciales monitoreados.

**Segmentación por clase de centros comerciales monitoreados a nivel nacional, diciembre 2013, total
(m²) 17.4 millones**



Fuente: Colliers

Durante el primer semestre del 2014, se registró la apertura de varios centros comerciales mayores a 10,000 m² rentables y una superficie mayor a los 200,000 m² totales. Algunos de los nuevos desarrollos se encuentran en los estados de Veracruz, Tabasco, Chihuahua, entre otros.

En cuanto a desarrollos en construcción, se estima que para el período del 2014-2016, se incorporarán 1'000'000 de m² rentables, entre ampliaciones de centros comerciales ya existentes y nuevos proyectos. Estos últimos representarán la mayoría.

Durante el primer semestre del 2014, continua en el país una expansión dominada por una fuerte inversión de capital extranjero y nacional. Se espera que este *boom* en el sector retail se mantenga durante los próximos años.

Las tendencias en el segmento retail se centran en ciertos aspectos principales, como son: (i) el ingreso de nuevas firmas extranjeras de lujo a los centros comerciales; (ii) los nuevos formatos de tamaño en las tiendas adaptadas a las características de las demanda; y, (iii) el impacto del crecimiento del comercio electrónico haciendo que la industria crezca un 42%, ó 121.6 miles de millones de pesos, del 2012 al 2013.

Al cierre del primer semestre de 2014, los precios de salida en renta promedio para centros comerciales tuvieron un rango de variación entre \$180 hasta \$1,200 pesos por metro cuadrado, dependiendo del tipo de centro comercial, el mercado y la consolidación de marcas.

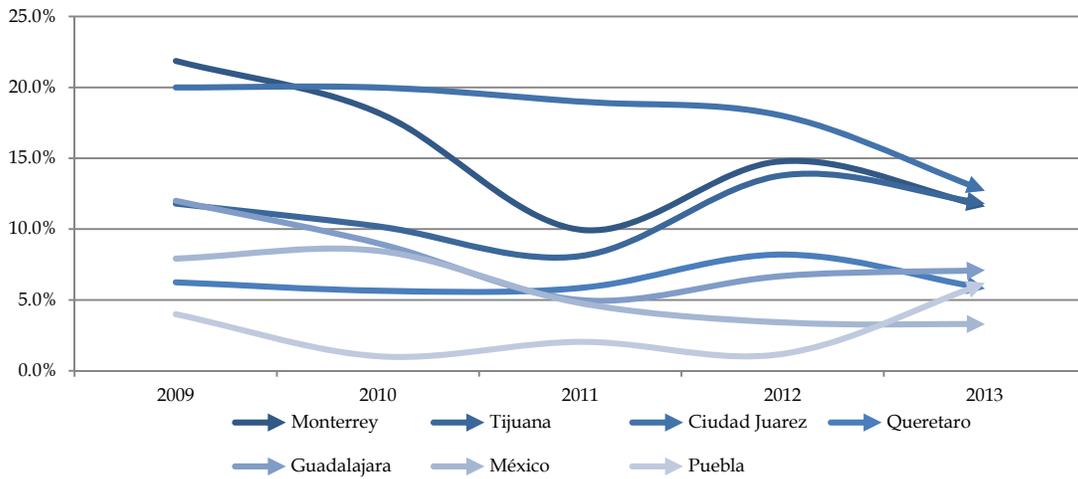
Mercado Inmobiliario Industrial

Durante el tercer trimestre de 2014, se incorporaron más de 10 nuevas industriales clase A, incrementando el inventario en 160,000 m². La actividad del mercado se mantiene activa en las inversiones y arrendamiento de propiedades industriales. En general, la tasa de disponibilidad en naves clase A en la ciudad de México se ajustó al alza, llegando al 5% al final del trimestre. Dicho incremento fue ocasionado por la oferta de nuevos espacios. En lo que respecta a inmuebles clase A, actualmente, se tienen monitoreados más de un millón de m² en construcción y proyecto. Dichos inmuebles se espera que se incorporen entre 2014 y 2015.

Esta conducta relativamente constante es el resultado de una importante demanda por espacios inmobiliarios. En relación a los precios de renta, estos se han registrado estables en la mayor parte del país.

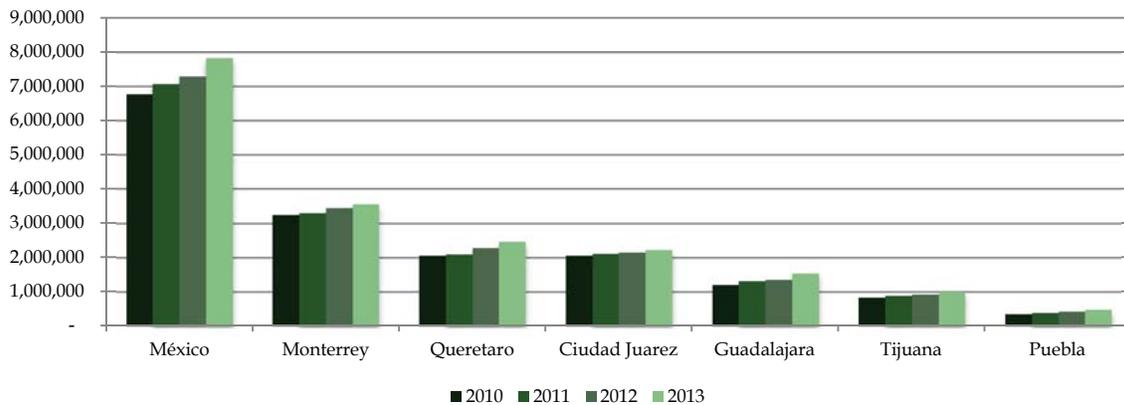
Las perspectivas para el 2014 y 2015 son optimistas. Se percibió un significativo incremento en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

Histórico: tasa de disponibilidad, 2009 - 2013 (%)



Fuente: Colliers

Histórico: crecimiento del inventario, 2010 - 2013 (m²)



Fuente: Colliers

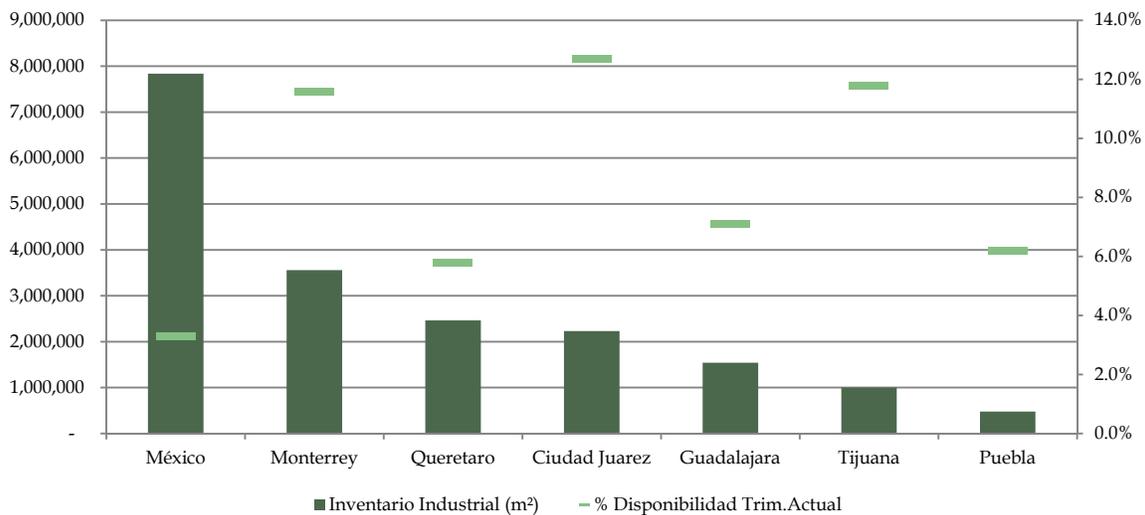
Ciudad de México

En el 2013, continuó la incorporación de naves industriales clase A en el mercado de Ciudad de México y Área metropolitana mismo que cuenta con más de 7.8 millones de m², es importante mencionar que de los inmuebles que se encuentran en construcción (más de 340,000 m²) algunos ya se encuentran pre arrendados o son desarrollados BTS, esto denota la gran demanda por dichos espacios, mismo que se ve reflejado en los bajos niveles de la tasa de disponibilidad cercano al 3%. Los precios por su parte no han mostrado cambios significativos, siendo las zonas dentro de la ciudad con los precios más elevados. El dinamismo que hasta ahora ha mostrado la ciudad de México en la construcción y la demanda, se espera que continúe con la misma inercia durante el siguiente año. Asimismo, los precios de renta se estima que mantengan los mismos niveles.

Monterrey

En la ciudad de Monterrey se contó con más de 3.5 millones de m² de inventario Clase A en el 2013 y se ha mostrado muy activa en el desarrollo de naves industriales, en lo que va del año. Se han incluido al inventario 17 nuevas naves industriales clase A. Durante los últimos trimestres el mercado se ha mantenido activo en el arrendamiento e inversión de naves industriales con más de 500,000 m², mismo que se ha reflejado en ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad registrando 12% al final del año en edificios Clase A. Las expectativas de la ciudad para los próximos años son optimistas, esperando que continúe un crecimiento sostenido aunado a una demanda activa, los precios se han mantenido en niveles estables y se espera que continúen de la misma manera.

Inventario industrial y tasa de disponibilidad por ciudad, clase A, 4T2013



Fuente: Colliers

Guadalajara

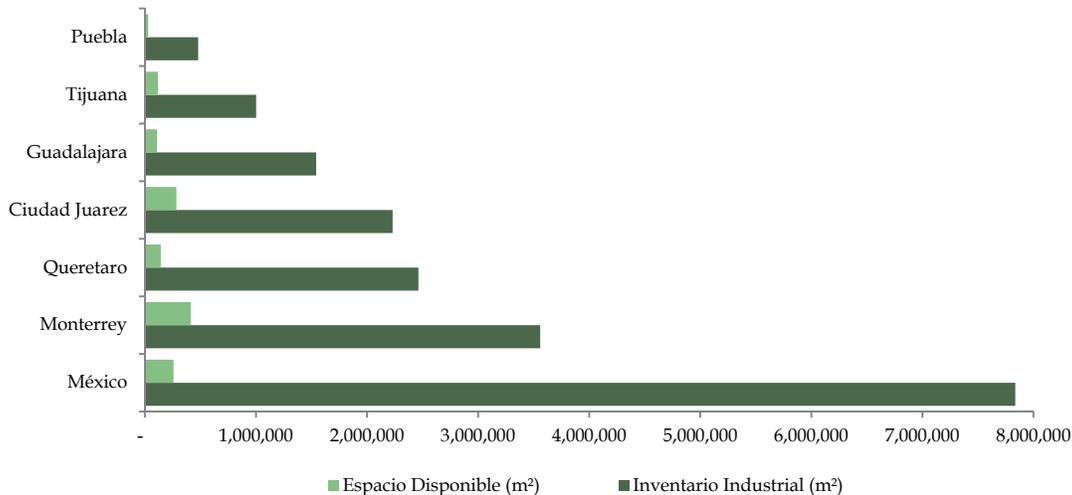
Actualmente la ciudad de Guadalajara cuenta con más de un millón y medio de inventario industrial, asimismo, durante el año 2013 se incorporaron 14 nuevas naves, mismas que incorporaron 82,000 m², la tasa de disponibilidad mostró un ligero incremento, terminando el año en 7%. En la zona metropolitana de Guadalajara, continúa la construcción de naves industriales, la mayoría de los proyectos terminados se han desarrollado de manera especulativa, los precios en términos generales se han mostrado estables, sin embargo, en la zona Norte de la ciudad se han registrado aumentos considerables, esto ocasionado, por la existencia de naves equipadas y con infraestructura. Las perspectivas para los próximos años es que mantenga el mismo ritmo de construcción, con una demanda estable, los precios no se espera que muestren cambios significativos.

Puebla

El mercado inmobiliario industrial de la ciudad de Puebla, muestra un bajo crecimiento en inmuebles clase A, asimismo la tasa de disponibilidad se había mantenido en niveles muy bajos. Sin embargo, al final del 2013 se registró un incremento situándola en niveles de 6%, los precios por su parte se mantienen estables. Debemos destacar que el estado de Puebla albergará a la planta de Audi en el mediano plazo Este y otros indicadores permiten mantener expectativas positivas en el mercado industrial en el mediano y largo plazo,

los indicadores de construcción, demanda y precios de arrendamiento se verán favorecidos por dichos cambios.

Inventario industrial (m²) y disponibilidad (m²) por ciudad, clase A, 4T 2013



Fuente: Colliers

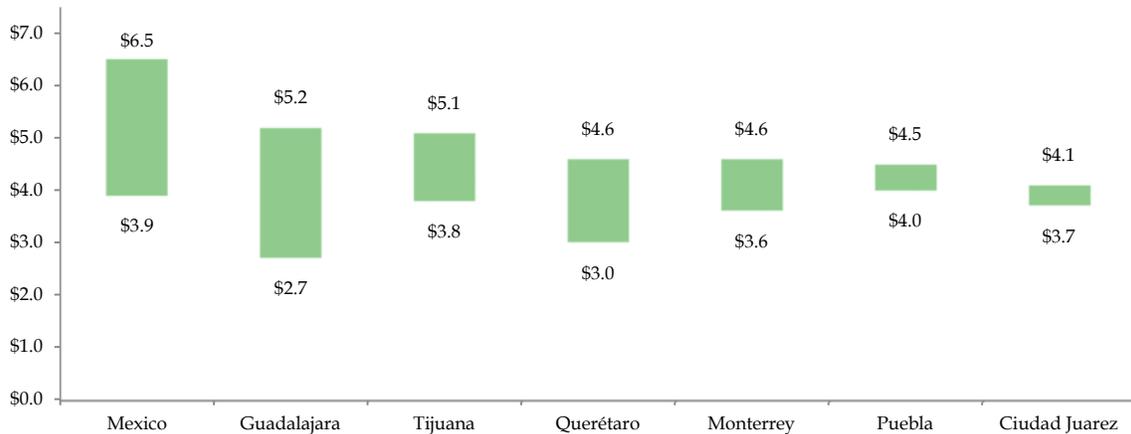
Tijuana

La ciudad de Tijuana cuenta con un inventario industrial de un millón de m² de naves clase “A”. Al cierre de 2013, la tasa de disponibilidad de estos edificios fue de 11.84%. El desarrollo de nuevas naves industriales ha estado presente durante los tres últimos años generando un crecimiento de inventario de aproximadamente 100,000 m². Los precios debido a la absorción han presentado incrementos principalmente en los edificios de clase “A” y los rangos oscilan entre US\$ 3.7 a US\$ 5.0 por m² mensual. Las expectativas acerca de inversiones inmobiliarias en Tijuana son optimistas.

Querétaro

A lo largo de 2013, Querétaro continuó consolidándose como una ciudad dinámica y con oportunidades. En su mercado industrial se cuentan actualmente 2.4 millones de m² y durante el 2013 se agregaron más de 233,000 m². La actividad del mercado a lo largo del año ajustó consistentemente la tasa de disponibilidad a la baja, de 8% registrada en 2012 a 5.8% a finales de 2013. En el panorama actual, se espera que en se incorporen más de 285,000 m² que actualmente se encuentran en construcción, por lo que en el corto plazo se espera un ligero aumento en la tasa de disponibilidad. Los precios se han mantenido en los mismos niveles y no se esperan fluctuaciones importantes.

Precios de lista por ciudad (USD/m²) Renta mensual de naves y bodegas Clase A, 4T - 2013



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

Durante los últimos años, el mercado industrial de clase A en ciudad Juárez se encontraba afectado por los altos índices de violencia, afectando de gran manera el desarrollo y demanda de la ciudad. Hoy en día, la situación ha dado un giro importante, de nueva cuenta continua el desarrollo de nuevas naves y expansiones de naves existentes. Actualmente el inventario cuenta con más de 2.2 millones de m². La tasa de disponibilidad ha decrecido de manera notable de los últimos periodos debido a ocupaciones importantes, registrando 13% al final de 2013. Se espera que los desarrollos inicien la construcción en el corto plazo. Los precios de renta muestran en promedio EUA\$4.00 por m² en naves industriales de primera categoría, dentro de sus principales corredores.

Es importante destacar que el mercado inmobiliario mexicano ha evolucionado y en los últimos dos años, mismo que ha marcado un cambio importante al incorporar las FIBRAS y CKDs, lo que permite que una gran cantidad de inversionistas pasivos puedan participar en el sector inmobiliario.

Actualmente, el sector incluye Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Dahnos, Fibra Prologis y Fibra Monterrey. Como resultado, el mercado de inversión durante el 2013 y 2014 ha estado dominado por los mercados públicos y ha visto una enorme cantidad de actividad principalmente de los compradores.

Como se comentó anteriormente, las perspectivas para los siguientes años son optimistas. En términos generales, el mercado industrial en las distintas ciudades del país continúa en desarrollo, algunas de manera muy importante. Las tasas de disponibilidad en general muestran una tendencia a la baja, ocasionado por la demanda del mercado, los precios se mantienen competitivos en los inmuebles de clase A. Debemos destacar que el mercado ha mostrado dinamismo en la actividad inmobiliaria industrial durante los últimos años y se espera que continúe de la misma manera.

Mercado inmobiliario de Oficinas

El mercado de oficinas en el país se encuentra concentrado en gran medida en las ciudades de Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México. El inventario y la actividad de mercado continúa con dinamismo, aunque de manera muy diferente de una ciudad a otra.

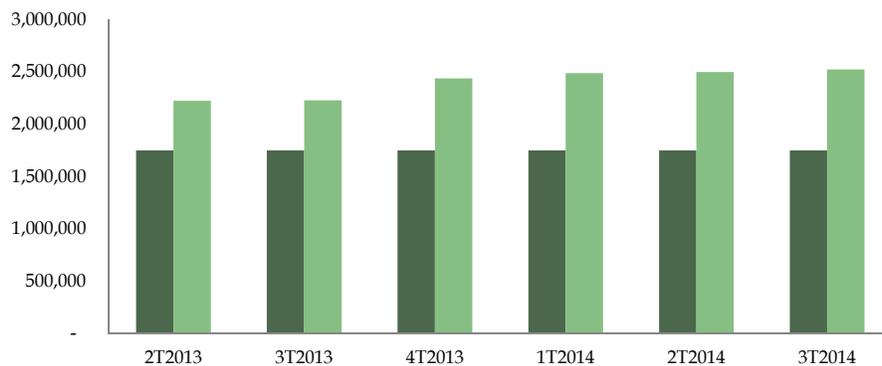
En la Ciudad de México se registraron operaciones importantes en pre arrendamiento y la construcción de inmuebles de primera categoría continua creciendo de manera importante. Monterrey por su parte, mantiene una oferta de superficie alta, sin embargo, continúa mostrando actividad y eso ha ajustado la tasa

de disponibilidad a la baja. Guadalajara, ha mostrado una actividad moderada tanto en la actividad como en el desarrollo de nuevos inmuebles, sin embargo, se espera que en el mediano plazo dicho mercado, madure de manera importante.

En cuanto a los precios de arrendamiento de las tres ciudades, han mostrado estabilidad a lo largo del año y se espera que permanezcan con la misma tendencia.

Ciudad de México

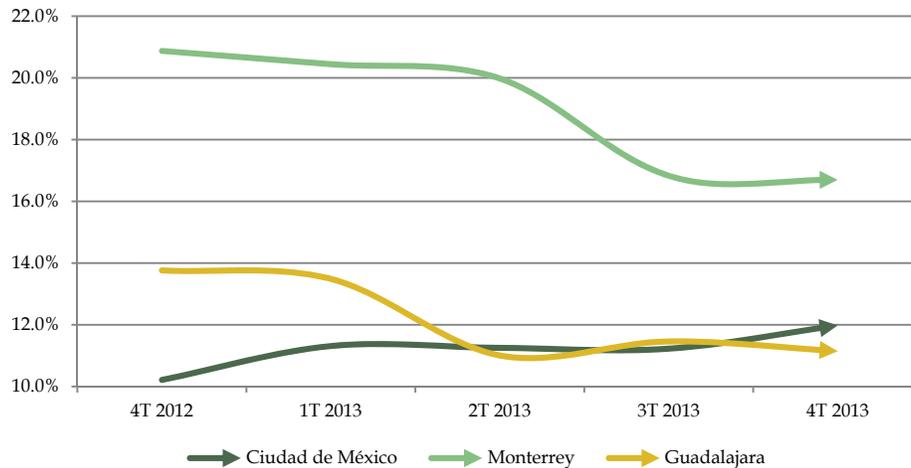
A lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de 25 inmuebles clase A+ y A en el mercado de la Ciudad de México y área metropolitana, incrementando el inventario en 409,000 m², cuatro de dichos inmuebles construidos fueron pre arrendados, por lo que ingresaron al inventario ocupados. Durante 2013, la actividad del mercado inmobiliario ha sido muy importante, se registraron varios pre-arrendamientos en inmuebles, sin embargo, la tasa de disponibilidad se mantuvo constante en niveles de 12%. Al cierre del tercer trimestre de 2014, en el mercado inmobiliario de oficinas de la ciudad de México, se monitoreó un inventario total de 7 millones de m² en sus diez corredores principales. A lo largo de este trimestre se integraron al inventario más de 75 mil m² al inventario en 5 edificios nuevos. Por clase de edificio A+ representa el 36% del inventario, 24% inmuebles clase A y 40% corresponden a edificios clase B.



En el tercer trimestre de 2014, se registró una tasa de disponibilidad total de 8.5% tomando los diez corredores dentro de todas sus clases. Lo anterior representa un ligero decremento respecto al trimestre anterior. La mayor tasa de disponibilidad se mostró en la clase A+ con 13%, seguida por la clase A con 5%, y finalmente los edificios clase B con 6%.

Los precios en la zona metropolitana de la Ciudad de México, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$27.00 por m² en la zona CBD y EUA\$21.00 por m² en las zonas suburbanas.

Histórico: Tasa de disponibilidad edificios clase A+ y A, 4T 2012 - 4T 2013



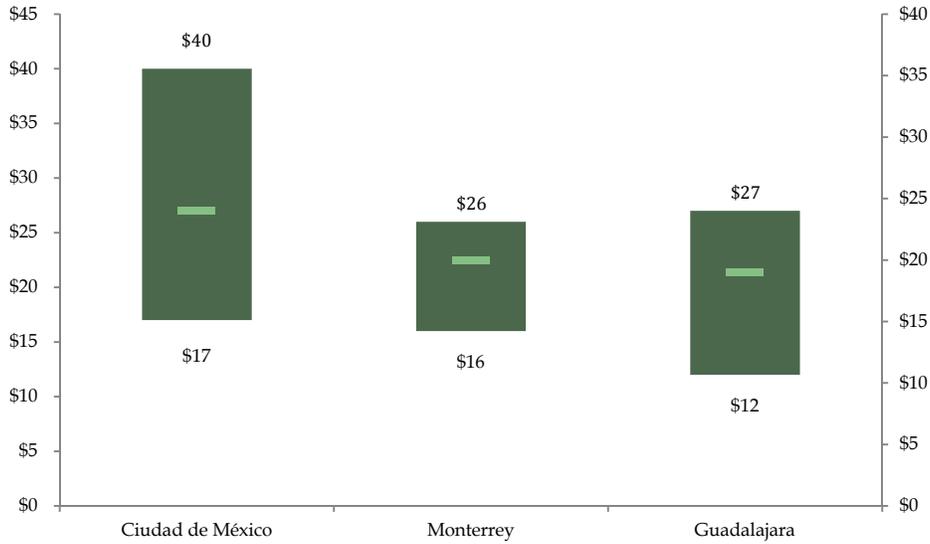
Fuente: Colliers

Para el resto del 2014, el mercado de oficinas de la Ciudad de México continuará ubicado entre la etapa de expansión y sobreoferta, debido a que hay un buen número de edificios en construcción, pero que se están ocupando rápidamente al ingresar al inventario impidiendo que la tasa de disponibilidad se dispare a la alza. El nivel de ocupación de edificios, principalmente en las clases A+ y A, se ha mantenido elevado, es por eso que el mercado de oficinas en la Ciudad de México no ha caído en una sobreoferta, pero la posibilidad aún continúa latente por la introducción de edificios nuevos totalmente disponibles.

Monterrey

Durante el año 2013, se monitoreó la incorporación de dos inmuebles de clase A+ y A en la zona metropolitana de la Ciudad de Monterrey. Debemos destacar que la actividad del mercado inmobiliario corporativo se ha mostrado activo. Durante ese año se registraron arrendamientos en edificios, esto mismo, ocasionó que la tasa de disponibilidad se ajustara a la baja registrando al final del 2013 un 18%. Durante el año, el mercado demandó más de 50,000 m², ajustando a la baja tres puntos porcentuales la tasa de disponibilidad. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 300,000 m² en construcción y más de 70,000 m² en proyecto. Se espera que dichos proyectos se incorporarán durante los siguientes años. Los precios en la zona metropolitana de la Ciudad de Monterrey, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$19.00 por m².

Precios Promedio Edificios Clase A+ y A, USD/m²/Mes 4T2013

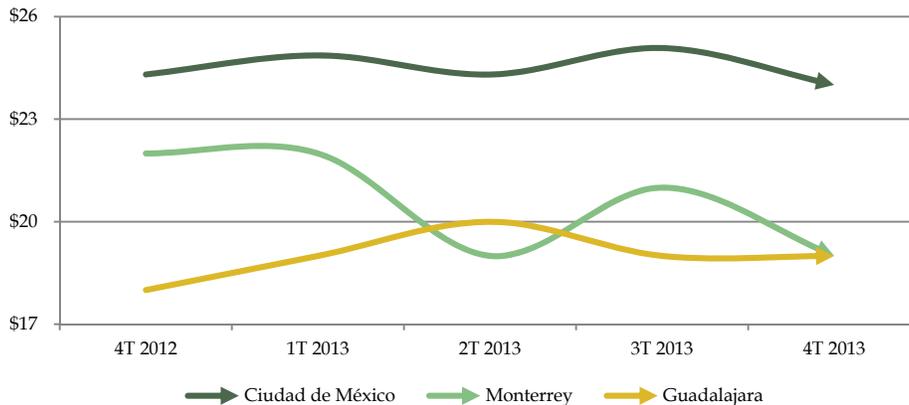


Fuente: Colliers

Guadalajara

En la zona metropolitana de la Ciudad de Guadalajara, a lo largo de 2013, se monitoreó la incorporación de dos inmuebles clase A+, dichos inmuebles incrementaron el inventario en más de 20 mil m² y cerca del 50% del espacio disponible fue pre comercializado. Durante 2013, la actividad del mercado inmobiliario se ha desempeñado de manera constante. Durante el año se registraron varios arrendamientos, ocasionando ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad a 11%. En lo que respecta a inmuebles de clase A+ y A, actualmente, se tienen monitoreados más de 46,000 m² en construcción. Se espera que dichos proyectos se incorporen durante los próximos dos años. Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara, dentro de sus principales corredores muestran en promedio EUA\$19.00 por m² y se espera que se mantengan estables.

**Histórico de precios promedio edificios clase A+ y A, USD/m²/Mes
4T2012 - 4T2013**



Fuente: Colliers

Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión

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

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

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

Los desarrolladores inmobiliarios más importantes del país compiten directamente contra nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en las que operamos.

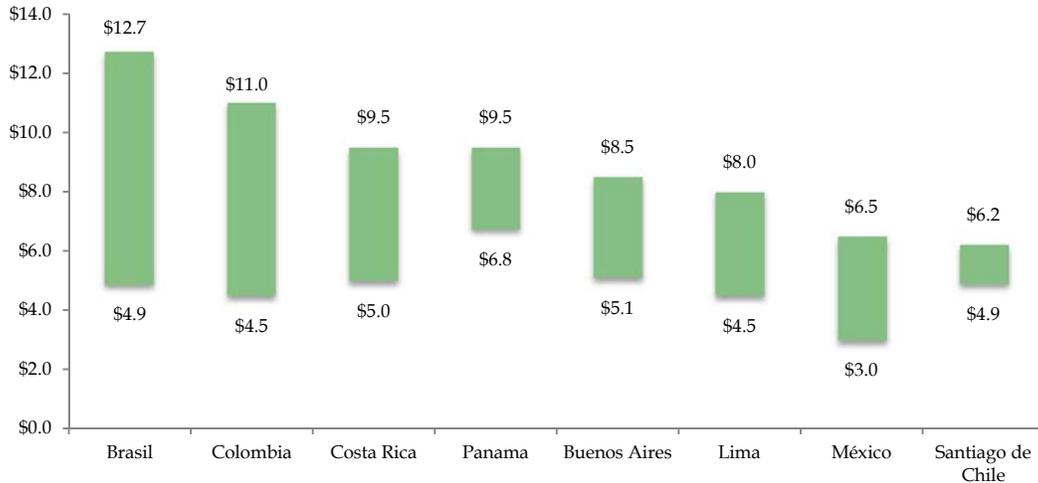
También existe un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un portafolio diversificado de propiedades que competirán con nuestras propiedades en los distintos sectores. Con respecto al sector comercial, existen desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados, mismos que operan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

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 m² a diciembre de 2013 se encuentra entre EUA\$3.0 a EUA\$6.5 por m² mensual, comparada con Brasil que muestra un rango de EUA\$4.9 a EUA\$12.7 por m².

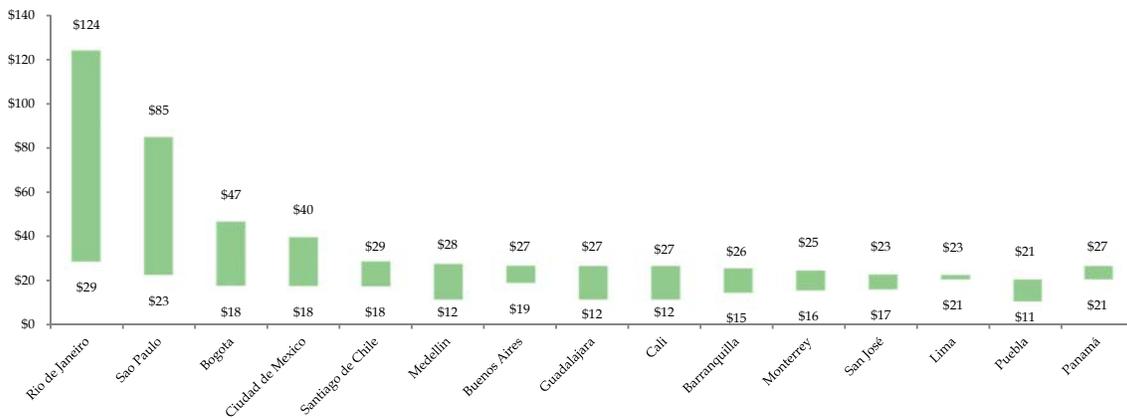
Precios mercado industrial, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/Mes



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la Ciudad de México, la renta mensual promedio para espacios de oficina Clase A en la Ciudad de México registrado en diciembre de 2013 fue de EUA\$26.00 por m², frente a EUA\$77.00 por m² en la Ciudad de Rio de Janeiro y EUA\$54.00 por m² en la Ciudad de Sao Paulo, ambas ciudades en Brasil.

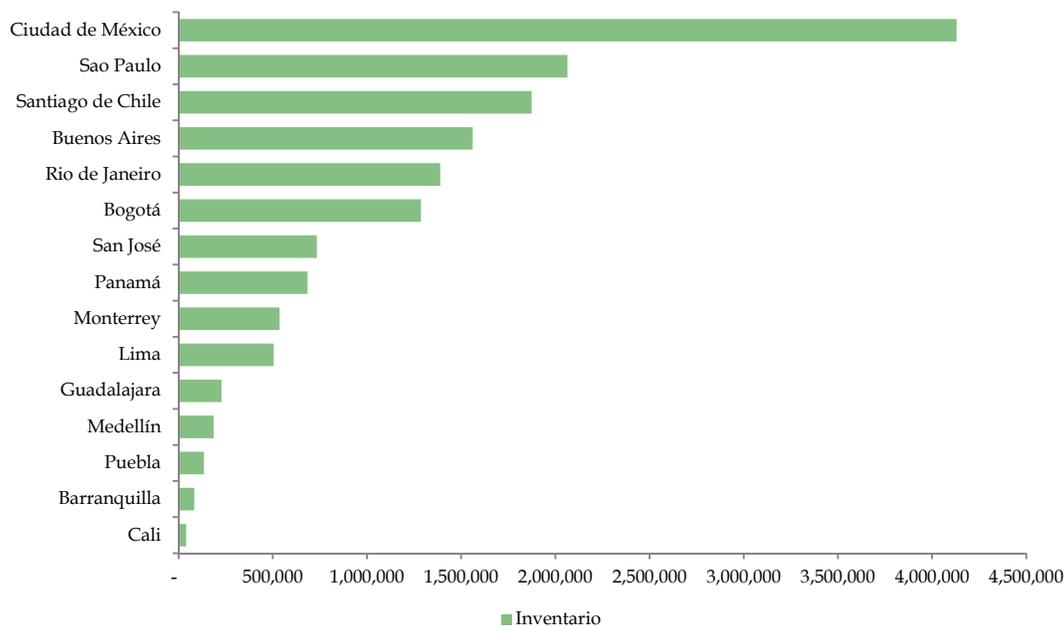
Precios mercado oficinas, Latinoamérica, clase A, EUA\$/m²/Mes



Fuente: Colliers

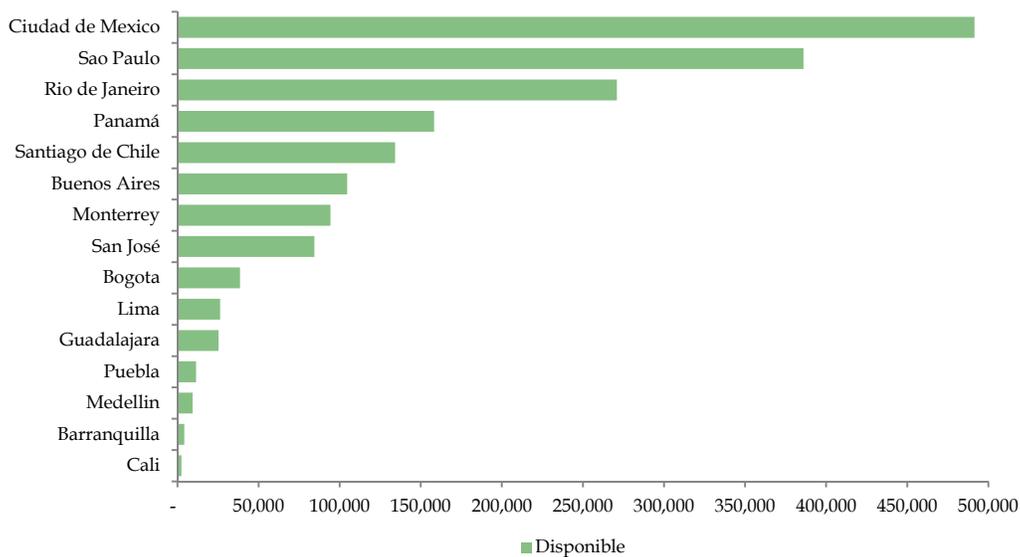
Es importante señalar que la región de Latinoamérica muestra un dinamismo importante en la construcción y el desarrollo. Actualmente la Ciudad de México encabeza la lista de las ciudades con mayor número de m² existentes en inmuebles clase A, sin embargo, existen ciudades que han ido creciendo de manera importante.

Inventario en metros cuadrados por país, clase A



Fuente: Colliers

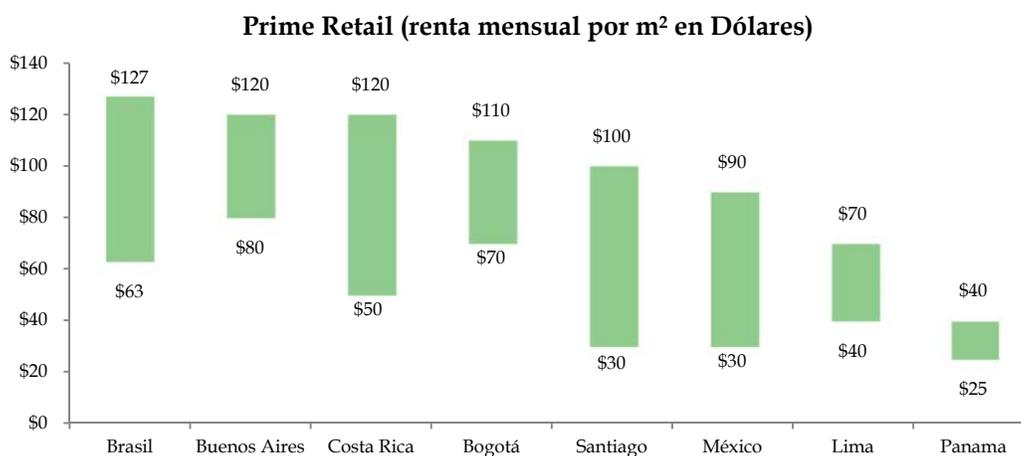
Disponibilidad en metros cuadrados por país, clase A



Fuente: Colliers

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

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



Fuente: Colliers

III.3.2 Plan de negocios

Antecedentes

Considerando la experiencia de nuestro Administrador, que será integrada por su equipo directivo, desarrollaremos un plan de negocios que sea consistente con los intereses de nuestros inversionistas aprovechando en la medida de lo posible nuestra relación estrecha con nuestro Coinversionista.

III.3.3 Políticas de inversión (criterio de diversificación)

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los sectores comercial, de oficinas, industrial, hotelero y residencial en renta o mixto, con el objetivo de generar diversificación. El Administrador estima los siguientes rangos de Inversión respecto del Monto Invertible por sector: (i) comercial entre 20.0% (veinte por ciento) y 60.0% (sesenta por ciento), (ii) oficinas entre 20.0% (veinte por ciento) y 60.0% (sesenta por ciento) y (iii) otros no incluidos en los sub incisos (i) y (ii) anteriores entre 10.0% (diez por ciento) y 30.0% (treinta por ciento). De igual forma, el Administrador deberá no estar sobreexposto a un solo proyecto, de tal forma que podrá invertir hasta un 20% (veinte por ciento) del Monto Invertible en un solo proyecto, salvo que la Asamblea de Tenedores determine un porcentaje mayor..

III.3.4 Proceso de Inversión

El Administrador realiza un exhaustivo análisis en cada oportunidad de inversión, en donde se determina el entorno y potencial del Proyecto, los tiempos de inversión y desinversión pronosticados, los usos y fuentes necesarios, el flujo de efectivo requerido, así como los retornos esperados de cada Proyecto, tomando en cuenta los factores de riesgos relacionados.

Inicialmente, el equipo encargado de la originación de proyectos analiza las zonas con potencial de inversión y los Proyectos que cumplen con los Criterios de Elegibilidad.

Para los Proyectos que cumplen con los Criterios de Elegibilidad, se realiza un análisis preliminar jurídico, financiero y técnico para comprobar su factibilidad. En esta etapa se toman en cuenta diferentes riesgos a nivel país, región y proyecto, al igual que las variaciones a las que está expuesto el Proyecto, tales como la estructura de capital, comercialización, operación y estrategias de salida, para desarrollar así las respectivas proyecciones financieras y analizar la sensibilidad de los Proyectos, considerando los diferentes resultados que podrían obtenerse ante diversos comportamientos de factores externos. Con los resultados de dicho

análisis se genera la propuesta de inversión a ser aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Con los resultados de los análisis de mercado y financiero, el Administrador realizará estudios de factibilidad técnica y jurídica respaldados por despachos de abogados y fiscalistas especializados en transacciones de bienes raíces. Ellos ayudarán a determinar la estructura idónea para la Inversión. Dichos estudios se complementarán con estudios de mercado y financieros avanzados que confirmen la oportunidad de inversión con mayor certeza.

Auditoría

El proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible con relación al desarrollo o adquisición de cada posible Proyecto. El cierre de cualquier Proyecto, por lo general, está condicionado a (i) la obtención de las autorizaciones; y (ii) la entrega y verificación, en su caso, de determinados documentos, incluyendo:

- planos y especificaciones;
- reportes ambientales, geológicos y de suelo;
- permisos y licencias;
- documentos que acrediten la titularidad de la propiedad, gravámenes, pólizas de seguros (en su caso), de la propiedad;
- información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios (en su caso); y
- contratos de arrendamiento vigentes, reportes de la cobranza de rentas, gastos operativos, impuesto predial, arrendamiento y renovación.]

Comunicación

El Administrador mantiene un canal de comunicación constante con todos los involucrados en el proceso de desarrollo, lo cual permite asegurar la oportuna y apropiada generación, recolección, distribución, archivo y disposición final de la información de cada inversión, del portafolio y del Fideicomiso en general, para la revelación de información a los Tenedores, las autoridades competentes y otras partes involucradas en el desarrollo de los Proyectos, según corresponda.

La cantidad de información que se entregue dependerá de la persona o autoridad a la que vaya dirigida y, con base en esto, se planearán los contenidos y la periodicidad de la misma. De esta forma, se tienen cuatro audiencias objetivo:

- Tenedores de CBFIs
 - Reportes trimestrales
 - Reporte anual
 - Conferencia telefónica trimestral
 - Reunión anual
- BMV
 - Requerimientos para los CBFIs
 - Valuación independiente de los activos

- Eventos relevantes
- Equipo operativo
 - Capacidad de originación
 - Avance de desarrollo (semanal y mensual)
 - Status de ventas
 - Desempeño del portafolio
- Clientes
 - Marketing de nuevos proyectos
 - Avance de cada proyecto (boletín informativo)
 - Retroalimentación

El Administrador cuenta con tres herramientas básicas para la administración de la comunicación con cada destinatario:

- A. Base de datos central
 - Genera una fuente de información única, completa, veraz y oportuna.
- B. Plan de comunicación
 - Incluye una matriz de comunicación (qué información, a quién, con qué frecuencia y a través de qué medio) y un calendario anual (juntas, eventos y fechas críticas).
- C. Reportes preestablecidos
 - Semanales, mensuales o anuales. Están diseñados teniendo en mente la audiencia a la que van dirigidos, con el fin de evitar que sean burocráticos, irrelevantes e incompletos.

Su objetivo es presentar a cada destinatario información sobre el desempeño de cada inversión, así como del portafolio y del Fideicomiso en general y presentar recomendaciones sobre tendencias, áreas de oportunidad y prioridades.

III.3.5 Proyectos identificados

Tenemos conocimiento de diversas oportunidades de negocio, tanto en el mercado como derivados de la operación de nuestro Coinversionista que consideramos cumplirían con nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales serán presentados a consideración de nuestros órganos de decisión.

III.3.6 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las Inversiones es de hasta 8 (ocho) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, mismo plazo que podrá ser extendido según sea autorizado por la Asamblea de Tenedores mediante la Extensión al Periodo de Inversión. El monto del cual podrá disponer el Fideicomiso para hacer las Aportaciones del Fideicomiso y que se destinarán a las Inversiones será una cantidad igual al Monto Invertible. A dicha cantidad, se sumarán los montos obtenidos por el apalancamiento de cada uno de los Proyectos, así como la Coinversión y coinversiones de otros terceros.

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según corresponda en base a los Niveles de Autorización de Proyectos, podrán aprobar los Proyectos en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión o en su caso, la Extensión al Periodo de Inversión.

No obstante que el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, el Vehículo de Inversión de que se trate, según lo establezca la Asamblea de Tenedores, podrá seguir realizando Inversiones de Seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que los Proyectos hubieren sido terminados.

Desinversiones

Período de Desinversión

Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual los Vehículos de Inversión deberán comenzar con el proceso de Desinversión, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad que se canalizará en forma de Frutos o de cualquier otra forma a cada uno de sus fideicomisarios en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Fideicomiso. Los Frutos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que para poder llevar a cabo la Desinversión respectiva, dicho Inmueble deberá ser una Propiedad Estabilizada. Lo anterior no será aplicable para el caso de una Desinversión Extraordinaria o una Desinversión Parcial Anticipada.

Desinversión Extraordinaria

La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá aprobar que la Desinversión respecto de cualquier Inversión o Proyecto, se efectúe en cualquier momento antes de que concluya el Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, exclusivamente cuando se trate de ofertas no solicitadas (la "Desinversión Extraordinaria"). Asimismo, dicha Desinversión podrá llevarse a cabo independientemente de la etapa de desarrollo en la que se encuentre el Proyecto y el Coinversionista conservará su derecho a participar en la Desinversión correspondiente y, según sea el caso, participar en la Desinversión en un momento diferente en el que participa el Fideicomiso. Los recursos derivados de la Desinversión Extraordinaria deberán aplicarse conforme se establece en la cláusula 10.1.4, inciso (b) del Fideicomiso.

Desinversión Parcial Anticipada

Al momento en que una Inversión sea autorizada conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos, el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrá autorizar que respecto a dicha Inversión en particular se pueda llevar a cabo una desinversión parcial anticipada (la "Desinversión Parcial Anticipada") exclusivamente con respecto a porciones de la Inversión que no sean destinadas al arrendamiento y que sean identificadas como tales desde el momento de la autorización de la Inversión en cuestión, en cualquier momento, inclusive dentro del Periodo de Inversión o la Extensión del Periodo de Inversión. La Desinversión Parcial Anticipada tendrá como objeto reinvertir los recursos provenientes de la misma y reducir el costo del Proyecto respectivo. En virtud de lo anterior, los recursos derivados de la Desinversión Parcial Anticipada deberán depositarse en una cuenta segregada para su aplicación en las demás cuentas según lo determine el Administrador, pudiendo utilizarse exclusivamente para reinvertirse en el Proyecto que está siendo desinvertido.

Asimismo, la autorización a que se refiere el párrafo anterior, deberá incluir (i) el procedimiento a seguirse para la determinación del precio para la Desinversión Parcial Anticipada, (ii) el periodo en que se estima que la misma pueda efectuarse, y (iii) la identificación de la porción de la Inversión que sería objeto de la

Desinversión Parcial Anticipada. En caso que la desinversión en cuestión se pretenda efectuar por un precio fuera del rango autorizado, no podrá llevarse a cabo la misma.

Proceso de Desinversión

El Administrador deberá causar que cualesquier coinversiones realizadas por el Coinversionista o cualquier tercero, en su caso, en los Vehículos de Inversión, se desinvieran de forma simultánea y en los mismos términos que la Desinversión respectiva que lleve a cabo el Fiduciario, y que cualesquier derechos derivados de dichas coinversiones sean coordinadas entre el Coinversionista o cualquier tercero y el Fiduciario, salvo (i) en el caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe que la desinversión por parte del Coinversionista o cualquier tercero, en su caso, se lleve a cabo en momentos distintos o que los derechos que de ahí se deriven sean ejercidos de forma distinta, en cada caso, por un motivo fiscal o cualquier otro motivo permitido de conformidad con los documentos que rijan a la inversión respectiva; o (ii) en el caso de que el Coinversionista o una parte relacionada decida permanecer en la coinversión o adquirir los activos o derechos fideicomisarios en los Vehículos de Inversión en cuestión.

El precio de compra de los activos o derechos fideicomisarios en los Vehículos de Inversión, se determinará conforme a lo siguiente, para efectos de su enajenación:

Venta al Coinversionista o parte relacionada. El precio será el promedio entre dos avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el Coinversionista y el segundo la Asamblea de Tenedores, a propuesta de los Miembros Independientes del Comité Técnico); en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los dos avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado con base en un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado a su vez conjuntamente por el Coinversionista y la Asamblea de Tenedores, a propuesta de los Miembros Independientes del Comité Técnico); en caso que el tercer avalúo mencionado no se encuentre ubicado dentro del rango de los dos primeros avalúos, se deberá llevar a cabo el proceso competitivo de venta a que hace referencia esta cláusula. Lo anterior, en el entendido que dicho precio (es decir, el resultante del (i) promedio entre los dos avalúos o (ii) aquel que se determine por el tercer valuador en el supuesto indicado y que se encuentre dentro del rango) será propuesto a la Asamblea para su aprobación, la cual deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que la Asamblea no esté de acuerdo con el precio en cuestión, el Comité Técnico a través de un tercero especialista, conjuntamente con el Coinversionista deberá llevar a cabo un proceso competitivo de venta a efectos de determinar el precio de la desinversión, conforme lo siguiente:

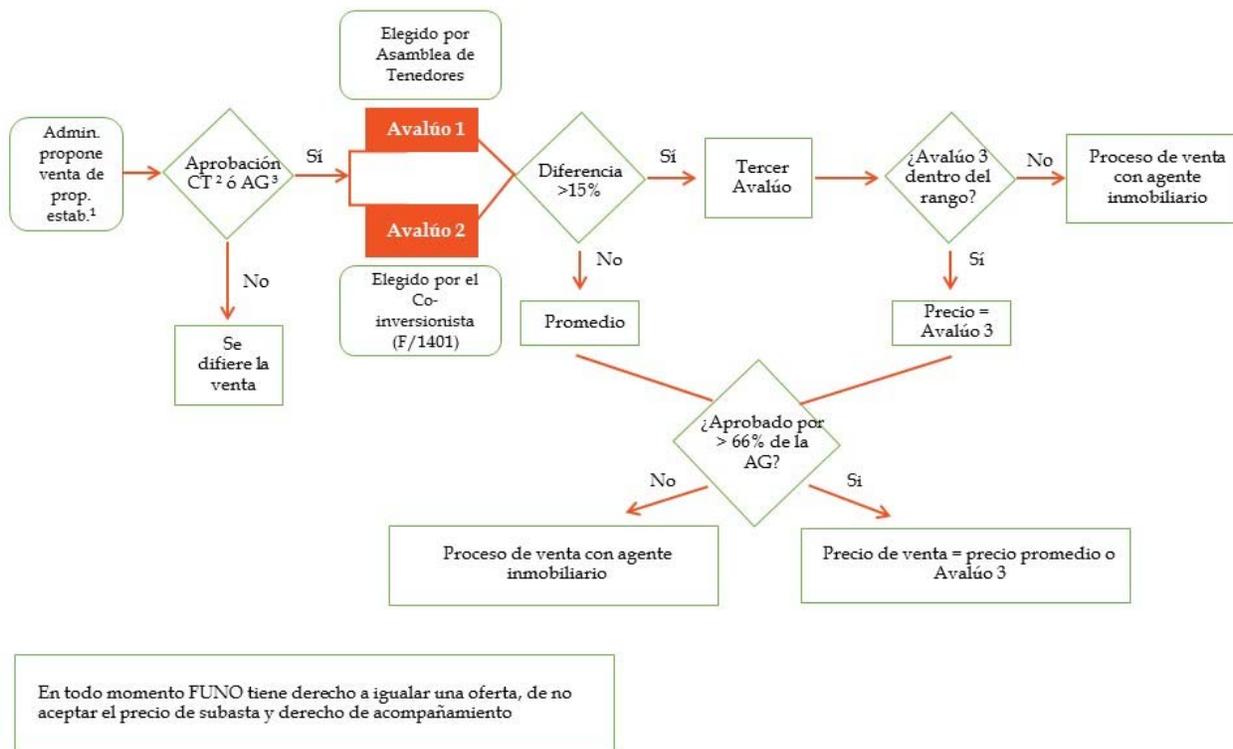
Se deberá elegir un especialista en procesos competitivos de venta, de aquellos propuestos por el Administrador al Comité Técnico (en el entendido que se requerirá el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para dicha elección). El especialista designado por el Comité Técnico conforme lo anterior, llevará a cabo un proceso competitivo de venta para determinar el precio, de la manera que estimen conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha Desinversión; en el entendido, que si el precio resultante del proceso no supera el precio del avalúo más bajo (de los referidos en el párrafo anterior), entonces el precio de venta será en definitiva aquel precio del avalúo más bajo (de los referidos en el párrafo anterior).

El proceso competitivo de venta incluirá, por lo menos, las siguientes actividades: (1) *due diligence* de la(s) propiedad(es) por parte del especialista; (2) elaboración del material de comercialización; (3) lo(s) interesado(s) en la(s) propiedad(es) deberán enviar su oferta en una fecha límite previamente determinada por el Comité Técnico; (4) las ofertas serán evaluadas con base en su valor y la capacidad del interesado(s) para cerrar la transacción, asimismo se tomarán factores de conveniencia para el Fideicomiso; y (5) junto con cada oferta, la entrega de la garantía de cumplimiento de la misma conforme los mecanismos y actos que determine el Comité Técnico.

Una vez que se haya llevado a cabo el proceso competitivo de venta a que se refiere el párrafo anterior, los activos o derechos fideicomisarios en los Vehículos de Inversión se venderán al mejor postor, en el entendido que en todo momento el Coinversionista tendrá el derecho de igualar dicho precio y por lo tanto ejercer su derecho de compra para adquirir los activos o derechos fideicomisarios en los Vehículos de Inversión en cuestión.

A continuación se incluye un diagrama esquemático del proceso de fijación de precio con parte relacionada:

Proceso de Fijación de Precios con Partes Relacionadas



Nota: (1) Que presente un nivel de ocupación promedio durante un periodo de 12 meses mediad en términos de área rentable de al menos 85%; (2) Comité Técnico; (3) Asamblea General

Venta a Terceros. En caso de que el Coinversionista decida no ejercer su derecho de compra, el precio por venta a un tercero será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la persona que éste designe para dichos efectos) y el comprador correspondiente. El Coinversionista tendrá derecho a vender su participación en los Vehículos de Inversión, en los mismos términos y circunstancias negociadas y acordadas entre el Administrador y el comprador.

Precio No Vinculante. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones de los párrafos anteriores, dicha operación deberá ser sometida por el Coinversionista a la aprobación de sus órganos de gobierno, cuando el Coinversionista sea la parte adquirente.

Derecho de Reversión

Siempre y cuando el Coinversionista mantenga al menos un 30% (treinta por ciento) del capital invertido en los Vehículos de Inversión, el Coinversionista tendrá el derecho de readquirir los bienes que haya aportado a los Vehículos de Inversión así como las edificaciones que en su caso se hayan desarrollado

durante la vida del Fideicomiso en los mismos términos previstos para enajenaciones a Partes Relacionadas del Administrador, como se establece en la sección anterior subtitulada “*Venta al Coinversionista o parte relacionada*”.

Derecho de Primera Oferta

El Fiduciario no podrá desinvertir su participación en los Vehículos de Inversión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios de los vehículos que sea propietario del patrimonio de los Vehículos de Inversión) sin que dicha participación en los Vehículos de Inversión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio de los Vehículos de Inversión) sea ofrecida primero al Coinversionista, siempre y cuando el Coinversionista mantenga al menos un 30% (treinta por ciento) del capital invertido en los Vehículos de Inversión.

Derecho a Igualar la Oferta

Toda vez que el Fiduciario haya ofrecido al Coinversionista la potencial adquisición de su participación en el Vehículo de Inversión respectivo (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio de Vehículo de Inversión en cuestión) y un tercero independiente realizara una oferta firme por la participación del Fiduciario en el Vehículo de Inversión respectivo (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio del Vehículo de Inversión respectivo), el Coinversionista tendrá el derecho de adquirir la participación del Fiduciario en el Vehículo de Inversión en cuestión (incluyendo activos o derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario del patrimonio del Vehículo de Inversión respectivo) siempre y cuando iguale o mejore los términos y condiciones de la oferta firme del tercero independiente.

Información disponible al público inversionista respecto de las Inversiones

El Fiduciario tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente un informe mensual que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior. Dicho informe deberá incluir los estados de cuenta de cada una de las Cuentas y deberá entregarse dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario.

El Fiduciario también estará obligado a cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado en términos de la LMV, de la Circular Única, del Reglamento Interior de la BMV y de las demás disposiciones aplicables; en el entendido que el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

El Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común y al Administrador dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario obtenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial la condición financiera del Patrimonio del Fideicomiso o que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial a los Tenedores.

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV a través de EMISNET la información a que se refiere la Regla 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV (o la disposición que la sustituya) respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que en caso de incumplimiento a dicha obligación 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 (o las disposiciones que las sustituyan). Será responsabilidad del Comité

Técnico o de cualquier otra persona, cuando tenga una obligación en relación con los CBFIs, vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior.

Adicionalmente, el Fiduciario deberá designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información a la BMV.

En caso que los estados financieros del Fideicomiso deban consolidar los resultados de los Vehículos de Inversión, en adición a lo establecido en los párrafos anteriores las obligaciones principales de reportar del Fideicomiso consistirán entre otras, en:

- (a) elaboración de los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, que deberán incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los CBFIs, de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario;
- (b) elaboración de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;
- (c) elaboración del reporte anual del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable, que deberá incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los CBFIs, de los Vehículos de Inversión, en el entendido que, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario;
- (d) cualesquiera otras valuaciones necesarias; y
- (e) eventos relevantes del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión en términos de la legislación aplicable.

Lo anterior en el entendido que, el Administrador deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que sea necesaria para el cumplimiento de lo anterior según se establezca al efecto en el Contrato de Administración.

Adicionalmente, el Valuador Independiente deberá llevar a cabo una valuación, cuando exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, dicha valuación deberá ser notificada al Fiduciario por parte del Administrador. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones señaladas en el Fideicomiso, y las mismas se llevarán a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad, empleando una metodología con base en estándares internacionales, y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente.

Será obligación del Fiduciario obtener la información financiera de los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión o de las inversiones que éstos mismos realicen, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; con la finalidad de que el Fiduciario reporte dicha información en términos del Título Cuarto de la Circular Única.

III.3.7 Retornos Esperados

De conformidad con las disposiciones de la Circular Única, las cuales requieren que se revele el retorno global esperado por las adquisiciones o inversiones efectuadas por el Fideicomiso, se revela que el Administrador estima una tasa interna de retorno esperada entre el 16% (dieciséis por ciento) y 20% (veinte

por ciento) anual a nivel portafolio. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que el retorno descrito se alcance. Los resultados obtenidos pueden variar, en relación al comportamiento real, en mayor o menor medida, dependiendo de los resultados proyectados o esperados.

III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores

El Fideicomitente constituyó un fideicomiso irrevocable de emisión de CBFIs y designó a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como Fiduciario, quien a su vez aceptó expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso y demás Documentos de la Operación y se obligó a dar cabal cumplimiento a sus fines para los cuales fue creado, incluyendo la emisión de los CBFIs con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso llevará a cabo la Emisión de los CBFIs en términos del Fideicomiso y del Acta de Emisión.

Derechos de los Tenedores

Los Tenedores tendrán los siguientes derechos principales:

- (a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la respectiva Asamblea de Tenedores, deban tratarse; y (ii) el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número total de CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o habiendo concurrido hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV). La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.
- (d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 (un) miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a

designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios CBFIs). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) del número total de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

- (e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número total de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;
- (f) Los Tenedores que acrediten serlo, tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días de anticipación a la Asamblea General de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día;
- (g) Los Tenedores tienen derecho a celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas Generales de Tenedores. En todo caso, deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV.
- (h) Los Tenedores tienen derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares;
- (i) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:
 - i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (1) se celebre con un *quorum* menor al establecido en el Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la celebración;
 - ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
 - iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
 - iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

- (j) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso aprobar entre otros, aquellos asuntos a que se refiere la sección III. Estructura de la Operación – III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores – Asamblea de Tenedores, del presente Prospecto.
- (k) Los Tenedores tienen derecho a recibir, de tiempo en tiempo, a pro rata, las Distribuciones del Fideicomiso;
- (l) Los Tenedores tienen derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión; y
- (m) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso el Acta de Emisión y el Título.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para autorizar:

- (i) Las operaciones (incluyendo Inversiones y Desinversiones) que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;
- (ii) Las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs, en el entendido que en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión cuando el Fideicomiso ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo con el consentimiento de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores;
- (iii) Los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el inciso a) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;
- (iv) La remoción o sustitución del Administrador, en términos de lo dispuesto en la sección 9.3.5 y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;
- (v) La modificación a cualesquiera esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Administrador (incluyendo la Comisión Anual del Administrador), miembros del Comité Técnico o cualquier tercero;
- (vi) La participación de Fondos Paralelos en las Inversiones.

III.5 Valuación de los CBFIs

Los CBFIs y los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma por lo menos trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del

Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar dicha valuación, la cual se llevará a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad empleando una metodología con base en estándares internacionales (y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente).

Los costos y gastos del Valuador Independiente correrán a cargo del Fideicomiso según se describe en el e Fideicomiso. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Fideicomiso, de este Prospecto.

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

III.6 Fideicomitente

F1 Administración, S.C.

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: México, Distrito Federal, el 27 de septiembre de 2010.

El Fideicomitente es una sociedad subsidiaria de Fibra Uno y no tiene experiencia alguna o historial de operación. El Fideicomitente no aportará y no tiene obligación de aportar activos al Fideicomiso con excepción de la Aportación Inicial del Fideicomitente.

III.7 Deudores Relevantes

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de la emisión de los CBFIs no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

III.8 Administradores u operadores

El Administrador es una sociedad subsidiaria reciente de Fibra Uno constituida específicamente para que en forma conjunta con los Vehículos de Inversión lleven a cabo el desarrollo y administración de los Proyectos.

III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador

Comisión por Administración del Fideicomiso

Como contraprestación por los servicios prestados de conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario pagará al Administrador, quien tendrá derecho a recibir una comisión anual equivalente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), 1.25% (uno punto veinticinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25% (uno punto veinticinco), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (la "Comisión Anual del Administrador").

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera trimestral por adelantado. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual del Administrador que no

hubiere devengado en virtud de que sea sustituido (excepto en el caso de que el Administrador hubiera sido sustituido sin causa) o que el Fideicomiso se extinga. Para efectos de claridad, esta Comisión Anual del Administrador es la única comisión que se genera a nivel Fideicomiso, las comisiones descritas en los apartados siguientes, se generan a nivel Vehículo de Inversión.

Comisiones derivadas de los Vehículos de Inversión

Comisión por Arrendamiento: El Administrador, respecto de cada Vehículo de Inversión, tendrá derecho a recibir como contraprestación un porcentaje de los ingresos por arrendamiento pagaderos, con respecto a cada contrato de arrendamiento, como sigue: (i) durante los primeros 5 (cinco) años de vigencia el equivalente al 4% (cuatro por ciento) en caso de contratos de arrendamiento no renovados y al 2% (dos por ciento) en caso de contratos de arrendamiento renovados; y, (ii) durante la vigencia posterior a los primeros 5 (cinco) años.

Comisión por Desarrollo: El Administrador, respecto de cada Vehículo de Inversión, tendrá derecho a recibir como contraprestación, el equivalente al 3% (tres por ciento) del costo de inversión total (incluye tierra y costos de desarrollo pero excluye honorarios y comisiones). La comisión se pagará dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se realice una nueva inversión en el Vehículo de Inversión respectivo, para efectos de financiar la construcción.

Comisión por Administración de Activos: El Administrador, respecto de cada Vehículo de Inversión, tendrá derecho a recibir como contraprestación, el equivalente al 3% (tres por ciento) del ingreso bruto mensual correspondiente al Vehículo de Inversión respectivo.

La comisión por arrendamiento, por desarrollo y por administración de activos a que se refiere este subinciso, serán pagaderas de manera proporcional a la participación de cada inversionista en el Vehículo de Inversión correspondiente.

Todas las comisiones mencionadas en este apartado, incluyendo la Comisión Anual del Administrador, serán pagaderas en derechos fideicomisarios sobre los Vehículos de Inversión, según se determine en la documentación respectiva. Lo anterior en el entendido que el cálculo de dichos derechos fideicomisarios sobre los Vehículos de Inversión, se realizarán a valor de aportación, es decir a los valores en el momento en que las aportaciones fueron realizadas. Lo anterior no será aplicable respecto aquellas cantidades en efectivo que el Administrador solicite para el pago de impuestos relacionados con dichas comisiones.

Desarrollo de los Proyectos

El Administrador u otras terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a los Vehículos de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión. La contratación de dichos servicios se llevará a cabo de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 19.3 del Fideicomiso.

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 para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

III.10 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

IV. EL FIDEICOMITENTE

IV.1 Historia y Desarrollo de Fibra Uno y del Fideicomitente y Administrador

Por considerarlo del interés del público inversionista, a continuación se incluye información relacionada con Fibra Uno, esto para complementar la información que a esta fecha se encuentra disponible sobre el Fideicomitente.

1. Entre las ventajas competitivas con las que cuenta Fibra Uno (filial del Administrador), que le han permitido ser un exitoso desarrollador y administrador de bienes raíces en México se encuentran:

Equipo de administración experimentado y comprometido.

El equipo de directivos de Fibra Uno está encabezado por André El-Mann, su director general, y por Isidoro Attié, Vicepresidente Ejecutivo. El equipo de directivos está además integrado por Gonzalo Robina como Director General Adjunto, por Javier Elizalde como Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería, por Ignacio Tortoriello como Vicepresidente Ejecutivo de Administración y TI, por Jorge Pigeon como Vicepresidente Ejecutivo de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo como Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones, y por Gerardo Vargas Ateca como Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas. Los señores André El-Mann, Isidoro Attié y Gonzalo Robina tienen experiencia en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado una gran variedad de negocios y ciclos económicos; el señor Javier Elizalde tiene experiencia en finanzas corporativas y banca de inversión; el señor Ignacio Tortoriello tiene más de 30 años de experiencia en puestos de gestión y tecnología en empresas globales y locales; el señor Jorge Pigeon Solórzano tiene más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales; el señor Alfonso Arceo tiene experiencia en la operación de inmuebles a gran escala y a través de procesos eficientes; y el señor Gerardo Vargas Ateca tiene más de 30 años de experiencia en banca y mercados financieros globales en instituciones de primera línea internacional. Consideramos que nuestro equipo de administración tiene una excelente reputación y "track record" en el mercado inmobiliario mexicano.

Visión de mercado anticipada

Creemos que nos beneficiaremos de la visión de mercado anticipada del equipo de nuestro Administrador. 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, tenemos la intención de enfocarnos en estos mercados y esperamos beneficiarnos de la experiencia que tienen los directivos de nuestro Administrador al momento de servir dichos mercados.

Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.

Nosotros, a través de nuestro Administrador, tendremos 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. Nuestro Administrador ha desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de desarrollo y esperamos configurar una cartera en base al desarrollo de nuevas 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. Creemos 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 Administrador nos brindará asistencia y apoyo en la implementación de estrategias de planeación, inversión, financiamiento, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. Conforme hagamos crecer nuestro negocio, creemos que el acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo E, nos permitirá operar con ventaja competitiva.

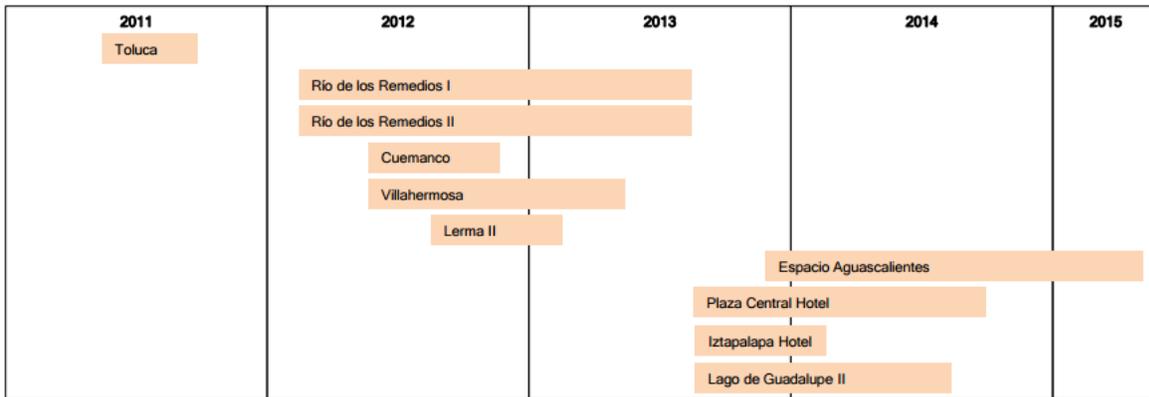
En la tabla siguiente se muestra un resumen de la experiencia en desarrollos por parte de Fibra Uno en los últimos años:

Propiedad	Segmento	Ocupación	Capex Total (1)	Total GLA (*) (m2)	Ingreso Esperado Anual Estabilizado (2)	Rentabilidad = (2/1)
Plaza Central Hotel	Retail	100%	165.0	7,500	19.9	12.1%
Toluca	Retail	100%	260.0	15,023	28.0	10.8%
Río de los Remedios I	Industrial	100%	306.1	31,909	36.6	12.0%
Río de los Remedios II	Retail	99.8%	428.9	44,710	45.0	10.5%
Cuemanco	Retail	100%	781.0	44,641	86.3	11.1%
Villahermosa	Retail	89%	552.0	22,341	58.7	10.6%
Lerma II	Industrial	100%	752.0	118,658	83.0	11.0%
Iztapalapa Hotel	Retail	100%	93.0	4,635	9.6	10.4%
Lago de Guadalupe II	Industrial	100%	128.0	20,000	16.8	13.1%
Espacio Aguas Calientes	Retail	72%	339.0	24,656	49.4	14.6%

Capex Total (1)	\$3,805
Total GLA (*) (m2)	334,072
Industrial	170,567
Retail	163,506
Occupancy @ 1Q15	97.10%
Annual Stabilized Revenue	\$433
Yield-on-Cost	11.4%

(*) Área Bruta Rentable

Calendario Histórico de Desarrollo



Oportunidades de crecimiento interno y externo.

La amplitud de relaciones de nuestro Administrador en la industria inmobiliaria mexicana nos generará una fuente constante de oportunidades de inversión atractivas con las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio e incrementar el valor para los Tenedores. Además, creemos que nuestra presencia en el mercado local nos permitirá generar otras oportunidades. Nuestro Administrador cuenta con personal interno para la administración de propiedades. Creemos que esa presencia en el mercado local nos permitirá 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, creemos que nuestra red de relaciones con la industria y con Grupo-E, aumenta nuestra capacidad para capitalizar las nuevas oportunidades de desarrollo. Creemos que este enfoque centrado en el mercado y enfocado a las relaciones para nuestro crecimiento, nos permitirá identificar oportunidades de crecimiento tanto internas como externas de manera eficiente y económica.

El Administrador es una sociedad de reciente creación que se constituyó de acuerdo a las leyes de México, específicamente para el desarrollo y administración de los Proyectos.

El equipo de directivos del Administrador está conformado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
André El-Mann Arazi	Director General
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Director de Inversiones
Max El-Mann Arazi	Director de Operaciones
Gerardo Vargas Ateca	Director de Finanzas

A continuación se incluye una breve biografía de los miembros directivos del Administrador:

André El-Mann Arazi. 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.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra. 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.

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.

Gerardo Vargas Ateca. El señor Vargas fue Director General de Operadora de Bolsa Serfin y a la par Director General Adjunto de Tesorería y Banca Privada de Serfin. Posteriormente se desempeñó como Director General de Banca Corporativa y de Inversión del Grupo Financiero Santander Serfin; como Subdirector de Financiamientos y Tesorería de Petróleos Mexicanos (PEMEX); y como Director de Finanzas de Gruma. Ocupó diversos cargos en Grupo BBVA, tales como Director General de Mercados y Distribución en México y América, Director General de Banca Corporativa y de Inversión de BBVA Bancomer y Director Global de Banca de Inversión de BBVA. Por último se desempeñó como Director General de Productos Bancarios y Tesorería de Grupo Monex. El Sr. Vargas es egresado de la licenciatura de Economía del ITAM, realizó sus estudios de maestría en Economía en la Universidad de Chicago.

En caso de que las necesidades particulares de los Proyectos lo exijan, se podrá contratar con terceros la proveeduría de insumos materiales y de personal.

IV.2 Descripción del Negocio

IV.2.1 Actividad Principal

La actividad principal de Fibra Uno es operar y conducir su negocio como una Fibra mexicana dedicada a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales comerciales, de oficinas, industriales y de uso mixto en la República Mexicana.

IV.2.2 Canales de Distribución

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.4 Principales clientes

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una sociedad subsidiaria de Fibra Uno recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad civil y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

IV.2.6 Recursos Humanos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.7 Información del Mercado

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.8 Estructura Corporativa

El Fideicomitente fue constituida como una sociedad civil y no cuenta con subsidiarias ya sea significativas o de cualquier otro tipo. A continuación se indica la estructura corporativa del Fideicomitente:

Socio	Porcentaje de Participación
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria única y exclusivamente como fiduciario en el fideicomiso identificado con el número F/1401	99.5%
Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario del fideicomiso identificado con el número 1230/2011 ⁽¹⁾	0.05%

⁽¹⁾ Al momento de la Emisión, esta parte social ha sido aportada a un fideicomiso de administración en el que Fibra Uno es fideicomisario y tendrá el control sobre la misma.

IV.2.9 Descripción de los principales activos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.11 Acciones representativas del capital social

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.12 Dividendos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.3 Administradores y accionistas o socios

A continuación se describe brevemente la trayectoria profesional del equipo directivo de Fibra Uno:

André El-Mann Arazi es el Director General del asesor de Fibra Uno y de sus administradores, adicionalmente es miembro del Comité Técnico y Director General del Administrador. 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 los administradores de Fibra Uno. 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 del asesor y los administradores de Fibra Uno. 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.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es el Director General Adjunto de Fibra Uno y Director de Inversiones del 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.

IV.4 Estatutos sociales y otros convenios

A continuación se presenta un resumen de las cláusulas más relevantes de los estatutos sociales del Administrador.

- La duración de la sociedad será de 99 (noventa y nueve) años contados a partir de su constitución. El domicilio de la sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal; sin embargo, podrá establecer oficinas, agencias y sucursales y fijar domicilios convencionales en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.
- El objeto social de la sociedad incluye, entre otras cosas:
 - (1) La prestación de toda clase de servicios para la administración de condominios y de toda clase de centros comerciales e inmuebles, brindar los servicios de asesoría, mantenimiento, instalación, reparación, incluyendo la impartición de toda clase de cursos de capacitación y adiestramiento, de equipos eléctricos y electrónicos de iluminación, control, clima,

potencia, alarmas, equipos de seguridad y vigilancia, cerrajería en general, herrería, limpieza, decoración, remodelación, acabados, carpintería, jardinería y en general las actividades complementarias que se requieran en el mantenimiento y conservación de equipos, muebles e inmuebles, industriales, bancarios, comerciales y domésticos en general;

- (2) La compra, venta, importación, exportación, almacenamiento distribución, arrendamiento, subarrendamiento o por cualquier título legal la adquisición de toda clase de bienes inmuebles y muebles tales como partes y fracciones, herramientas, materiales de decoración, instalación y de ornato y en general de todos aquellos bienes y servicios que se relacionen o sean necesarios para la consecución del objeto social.
 - (3) La asesoría, consultoría, capacitación prestación de toda clase de servicios por cuenta propia o de terceros; a toda clase de personal, empresas e instituciones en las áreas relacionadas con el objeto social.
- El capital social es de \$1,000,000.00 (un millón de pesos, moneda nacional), íntegramente suscrito y totalmente pagado. El capital social será susceptible de aumentos o disminuciones, sin más formalidades que la aprobación de la Asamblea de Socios y el registro y asiento contable relativos, sin necesidad de reforma estatutaria, ni de protocolización ante Notario.
 - Existirán dos clases de Asambleas: Asambleas Generales de Socios y Asambleas de Socios Directores. La Asamblea de Socios Directores es el órgano supremo de la sociedad.
 - Las Asambleas de Socios Directores serán convocadas por escrito, cuando menos con cinco días de anticipación a petición de cualquier Socio Director, siendo necesaria la presencia de la mayoría para su instalación y tomándose las decisiones por mayoría de votos de los presente, salvo los casos en que, en la Escritura Constitutiva o de acuerdo con el Código Civil, se determine de otra forma, gozando cada una de las partes sociales en que se divide el Capital Social, de un voto por cada mil pesos de aportación.
 - Las Asambleas Generales de Socios deberán ser convocadas mediante entrega personal de la convocatoria, con una anticipación, cuando menos de diez días naturales a la fecha de celebración. Para que las mismas se encuentren debidamente instaladas será necesaria la presencia de la mayoría de socios, las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, gozando cada Socio de un voto.

IV.5 Auditores Externos

El despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., será el Auditor Externo del Fideicomiso. No se llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Fideicomitente por ser este una entidad de reciente creación.

IV.6 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

A la fecha no se han llevado a cabo operaciones con Personas Relacionadas, ni existen Conflictos de Interés, según dichos términos se delimitan en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3, inciso f) de la Circular Única y en el Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b) de la Circular Única, respecto del Fideicomitente. Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha del presente Prospecto, entre el Emisor y personas relacionadas a éste ni el Fideicomitente. En adición, a la fecha del presente Prospecto no existen operaciones celebradas con empresas sobre las cuales el Emisor detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o bien accionistas que detenten dicho porcentaje del Emisor; ni transacciones que en términos de las Normas

Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional "*International Accounting Standards Board*" sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

V.1 Información Financiera Seleccionada

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2 Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la emisora

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2.1 Resultados de la Operación

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

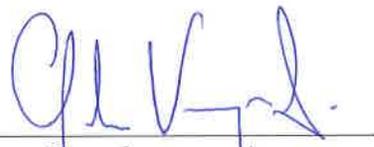
VI. PERSONAS RESPONSABLES

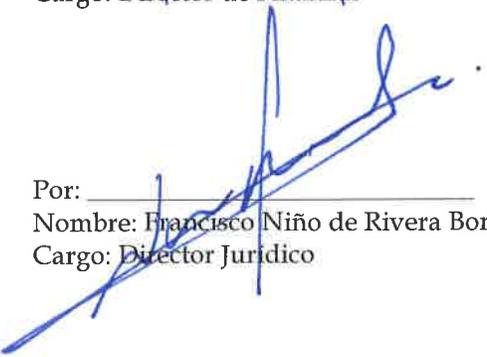
DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

F1 Administración, S.C

Por: 
Nombre: André El-Mann Arazi
Cargo: Director General

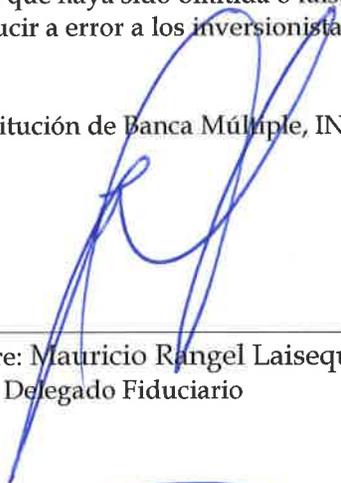
Por: 
Nombre: Gerardo Vargas Ateca
Cargo: Director de Finanzas

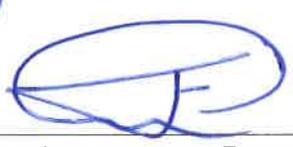
Por: 
Nombre: Francisco Niño de Rivera Borbolla
Cargo: Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL 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 su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Por: 
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 
Nombre: Edgar Figueroa Pantoja
Cargo: Delegado Fiduciario



DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL REPRESENTANTE COMÚN

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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



Por: _____
Nombre: Lic. Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

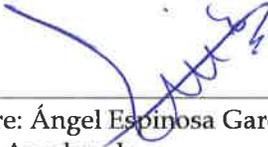
DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, 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, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores."

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

Por: 
Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

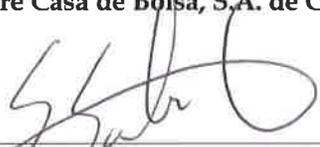
Por: 
Nombre: Ángel Espinosa García
Cargo: Apoderado

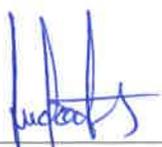
DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, 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, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores."

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

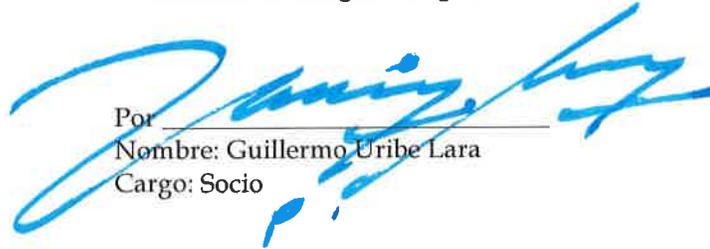
Por: 
Nombre: Sergio Sanchez García
Cargo: Apoderado

Por: 
Nombre: José Juan Sanchez Tendilla
Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight Abogados, S.C.

Por 
Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio