

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 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.** These securities have been registered with the National Securities Registry (*Registro Nacional de Valores*) maintained by Mexico's National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*). They may not be offered or sold outside of the United Mexican States, unless permitted by the laws of other countries.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.  
FIDEICOMITENTE



The Bank of New York Mellon, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
como fiduciario del Fideicomiso número F/00854.  
FIDUCIARIO EMISOR

**OFERTA PÚBLICA MIXTA (PRIMARIA Y SECUNDARIA) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (CBFIs), EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854, no amortizables y sin expresión de valor nominal.**

**Monto Total de la Oferta (considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación):  
\$5,466'319,197.50 M.N.**

Oferta Pública Mixta de CBFIs sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de hasta 213'474,034 CBFIs (considerando 40'742,752 CBFIs objeto de la sobreasignación), y una oferta pública secundaria de hasta 98'887,063 CBFIs. Los recursos que se obtengan de la porción primaria de la Oferta serán mantenidos en la Cuenta de Colocación del Fideicomiso y los mismos se destinarán primordialmente para, entre otros, realizar inversiones en bienes inmuebles destinados al arrendamiento (ver la sección "2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos" de este Prospecto). El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y conforme a lo previsto en el Fideicomiso, realizar nuevas emisiones de CBFIs.

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

**Monto de la Oferta Primaria Global:** \$3,022'797,435.00 M.N. (tres mil veintidós millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y \$3,735'795,595.00 M.N. (tres mil setecientos treinta y cinco millones setecientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Monto Total de la Oferta Primaria en México:** \$1,766'297,435.00 M.N. (mil setecientos sesenta y seis millones doscientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación que ofrece el Emisor, y \$2,479'295,595.00 M.N. (dos mil cuatrocientos setenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Monto Total de la Oferta Primaria en el Extranjero:** \$1,256'500,000.00 M.N. (mil doscientos cincuenta y seis millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Monto Total de la Oferta Secundaria en México:** \$1,730'523,602.50 M.N. (mil setecientos treinta millones quinientos veintitrés mil seiscientos dos Pesos 50/100 Moneda Nacional).

**Fiduciario Emisor:** The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/00854, constituido el 21 de junio de 2013.

**Fideicomitente:** Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

**Fideicomitente Adherente:** Cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Los Fideicomitentes Adherentes.

**Administrador:** Fibra Shop Administración, S.C.

**Asesor:** Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

**Acto Constitutivo / Fideicomiso:** Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración F/00854, de fecha 21 de junio de 2013 y sus anexos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados; (iii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquellos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (vii) las Inversiones Permitidas y, en su caso, los productos de las mismas; (viii) cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas; (ix) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso; (x) los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador; (xi) cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita; y (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

**Características relevantes de los bienes fideicomitidos:** La Cartera Inicial del Fideicomiso está compuesta por 8 (ocho) Bienes Inmuebles de uso comercial, ubicados en 5 (cinco) estados de México (Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Baja California Sur y Quintana Roo) y en el Distrito Federal. Al 31 de marzo de 2013, dichos Bienes Inmuebles se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta.

**Intermediarios Colocadores en México:** Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios (para efectos del presente Prospecto se denominarán Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs).

**Número de CBFIs materia de la Oferta Primaria Global:** 172'731,282 (ciento setenta y dos millones setecientos treinta y un mil doscientos ochenta y dos) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, 213'474,034 (doscientos trece millones cuatrocientos setenta y cuatro mil treinta y cuatro) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta Primaria en México:** 100'931,282 (cien millones novecientos treinta y un mil doscientos ochenta y dos) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, 141'674,034 (ciento cuarenta y un millones seiscientos setenta y cuatro mil treinta y cuatro) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta Primaria en el Extranjero:** 71'800,000 (setenta y un millones ochocientos mil) CBFIs.

**Número de CBFIs de la Oferta Secundaria en México:** 98'887,063 (noventa y ocho millones ochocientos ochenta y siete mil sesenta y tres).

**Clave de Pizarra:** FSHOP 13.

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

**Precio de Colocación:** \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional).

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

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior, en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

**Distribuciones:** El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones de Efectivo, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

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

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

**Representante Común:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 22 de julio de 2013.

**Fecha de la Oferta Pública:** 23 de julio de 2013.

**Fecha de Cierre de Libro:** 23 de julio de 2013.

**Fecha de Registro en BMV:** 24 de julio de 2013.

**Fecha de Liquidación:** 29 de julio de 2013.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Primaria Global:** \$2,743'467,161.00 M.N. (dos mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento sesenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o aproximadamente \$3,427'517,596.00 (tres mil cuatrocientos veintisiete millones quinientos diecisiete mil quinientos noventa y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta – Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Primaria en México:** Aproximadamente \$1,603'077,650.00 M.N. (mil seiscientos tres millones setenta y siete mil seiscientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o aproximadamente \$2,287'128,085.00 M.N. (dos mil doscientos ochenta y siete millones ciento veintiocho mil ochenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional). Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta – Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta en el Extranjero:** Aproximadamente \$1,140'389,511.00 M.N. (mil ciento cuarenta millones trescientos ochenta y nueve mil quinientos once Pesos 00/100 Moneda Nacional).

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

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

**Régimen Fiscal Aplicable:** Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.

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

**Cuestiones relevantes en materia ambiental:** Si bien los Bienes Inmuebles, en su mayoría, cumplen sustancialmente con la normatividad aplicable en materia ambiental, se recomienda a los inversionistas leer las siguientes secciones del Prospecto "1. Información general – 1.3 Factores de riesgo – Factores de riesgo relacionados con los Bienes Inmuebles" y "3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)".

El Emisor y los Tenedores Vendedores ofrecen para suscripción y pago en México 199'818,345 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) (la "Oferta en México"), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada de 71'800,000 CBFIs (la "Oferta en el Extranjero") y, conjuntamente con la Oferta en México, la "Oferta Global") de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (*Securities Act*) y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta sea realizada. Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta en el Extranjero se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales. El monto de la porción primaria de la Oferta en México es de \$1,766'297,435.00 M.N. (mil setecientos sesenta y seis millones doscientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y de \$2,479'295,595.00 M.N. (dos mil cuatrocientos setenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), asumiendo el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. El monto de la porción secundaria de la Oferta en México es de hasta \$1,730'523,602.50 M.N. (mil setecientos treinta millones quinientos veintitrés mil seiscientos dos Pesos 50/100 Moneda Nacional). Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores en México podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

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

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA I.443. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



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



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

#### CO-LÍDERES



GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V.



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



Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más

#### SINDICATO

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

Masari Casa de Bolsa, S.A.

#### AGENTE ESTRUCTURADOR



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

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.81-2013-002 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

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

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

Ciudad de México, Distrito Federal, a 24 de julio de 2013.

Autorización CNBV: 153/7097/2013 del 22 de julio de 2013.

## **AVISO IMPORTANTE**

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

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA I.4.4.3 DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

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

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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

- cómo serán empleados los recursos netos derivados de la Oferta;
- cambio en las tasas de interés;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que afecten los Bienes Inmuebles;
- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones;
- los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las FIBRAS, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- la dependencia en la capacidad del Asesor para brindar asesoría externa a la Fibra y al Administrador en la administración del negocio e implementación de la estrategia de crecimiento y en la del Administrador (a través de sus propios empleados) para administrar y mantener los Bienes Inmuebles;
- potenciales conflictos de interés entre la Fibra y el Grupo de Control;
- la capacidad para mantener la calidad de FIBRA conforme a lo previsto en la LISR;
- modificaciones a las leyes locales, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar las operaciones de los Bienes Inmuebles;
- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar el régimen o tratamiento fiscal del Fideicomiso o el de los Tenedores; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección “1. Información General - 1.3- Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

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

**transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que el FSHOP, el Administrador y/o el Asesor se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.**



## ÍNDICE

<b>1. Información General</b>	<b>1</b>
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	1
1.2 Resumen Ejecutivo	15
1.3 Factores de Riesgo	63
1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	111
1.5 Documentos de Carácter Público	111
<b>2. La Oferta</b>	<b>113</b>
2.1 Características de la Oferta	113
2.2 Destino de los Recursos	122
2.3 Plan de Distribución	123
2.4 Gastos Relacionados con la Oferta	128
2.5 Funciones del Representante Común	129
2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta	132
<b>3. Estructura de la Operación.</b>	<b>135</b>
3.1 Descripción General	135
3.2 Patrimonio del Fideicomiso	137
3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)	141
3.2.2 Adquisiciones futuras de Inmuebles	162
3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo Ingresos	162
3.2.4 Contratos y Acuerdos	167
(i) Fideicomiso	167
(ii) Contrato de Asesoría y Planeación	168
(iii) Contrato de Administración y Representación	171
(iv) Derechos de Preferencia y de Reversión	173
(v) Seguros	177
3.2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	181
3.3 Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones	181
3.4 Políticas generales de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores	196
3.5 Valuación	197
3.6 Fideicomitente	198
3.7 Deudores Relevantes	198
3.8 Administradores u Operadores	198
3.9 Comisiones, costos y gastos del Asesor y del Administrador	202

3.10	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores_____	202
<b>4.</b>	<b>Descripción del Fideicomitente y la Fibra.</b> _____	<b>202</b>
4.1	Historia y Desarrollo del Fideicomitente_____	202
4.2	Descripción del Negocio _____	206
4.2.1	Actividad Principal _____	206
4.2.2	Canales de Distribución _____	207
4.2.3	Patentes, licencias, marcas y otros contratos _____	207
4.2.4	Principales Clientes _____	207
4.2.5	Legislación aplicable y situación tributaria _____	207
4.2.6	Recursos Humanos _____	212
4.2.7	Información del Mercado _____	212
4.2.8	Estructura Corporativa _____	224
4.2.9	Descripción de los Principales Activos _____	225
4.2.10	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales _____	228
4.2.11	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios _____	229
4.2.12	Dividendos / Política de Distribución _____	231
4.3	Administradores y Tenedores Principales _____	232
4.3.1	Comité Técnico _____	232
4.3.2	Comité de Prácticas _____	240
4.3.3	Comité de Auditoría _____	241
4.3.4	Comité de Nominaciones _____	242
4.3.5	Tenedores Relevantes _____	243
4.4	Otros Convenios _____	243
4.4.1	Resumen del Fideicomiso y Descripción _____	243
4.4.2	Principales Cláusulas del Fideicomiso _____	246
4.5	Audidores Externos _____	264
4.6	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés _____	264
<b>5.</b>	<b>Información Financiera de la Cartera Inicial</b> _____	<b>267</b>
5.1	Información Financiera Seleccionada _____	268
5.2	Informe de Créditos Relevantes _____	268
5.3	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor _____	269
5.2.1	Resultados de la Operación. _____	274
5.2.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital. _____	284
5.4	Control Interno _____	286

5.5	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas _____	286
<b>6.</b>	<b>Personas Responsables _____</b>	<b>289</b>
<b>7.</b>	<b>Anexos _____</b>	<b>300</b>
7.1	Estados financieros _____	300
7.2	Opinión legal _____	300
7.3	Título que ampara la emisión _____	300
7.4	Contrato de Fideicomiso _____	300
7.5	Oficio SAT _____	300
7.6	Resumen Avalúos _____	300
7.7	Reporte Auditoría Materia Ambiental _____	300

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

# 1. Información General

## 1.1 Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
<b>Administrador</b>	Significa Fibra Shop Administración, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso, controlará como socio al menos el 90% (noventa por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación.
<b>Actinver Casa de Bolsa</b>	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
<b>Agente Estructurador</b>	Significa Actinver Casa de Bolsa.
<b>Arrendatario</b>	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>Asesor</b>	Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, y cuyo objeto social sea la prestación de los Servicios de Asesoría y Planeación.
<b>Asesor Contable y Fiscal</b>	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

<b>Auditor Externo</b>	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor externo deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Asesor, del Fideicomitente, de los miembros del Grupo de Control y del Fiduciario.
<b>Banco Actinver</b>	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
<b>BBVA Bancomer</b>	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados y cualesquier otros Inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
<b>Bienes Inmuebles Aportados</b>	Significa los Inmuebles que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes con motivo de la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Cartera de Aportación y/o Cartera Inicial</b>	Significa los Bienes Inmuebles Aportados con motivo de la primera Emisión.
<b>Casa de Bolsa Banorte IXE</b>	Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
<b>Central de Arquitectura</b>	Significa conjuntamente los señores José Antonio Sánchez Ruíz y Moisés Ison Zaga.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV.
<b>Circular Única de</b>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a

<b>Emisoras</b>	las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
<b>Circular 1/2005</b>	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Colocación</b>	Significa la colocación de CBFIs correspondientes a la presente Emisión entre el público inversionista.
<b>Comité de Auditoría</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.04 del Fideicomiso.
<b>Comité de Nominaciones</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.06 del Fideicomiso.
<b>Comité de Prácticas</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.05 del Fideicomiso.
<b>Comité Técnico</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.01(a), del Fideicomiso.
<b>Conducta de Destitución</b>	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha Persona.
<b>Contrato de Administración y Representación</b>	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración y Representación.
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Bienes Inmuebles, así como los contratos de

arrendamiento celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Bienes Inmuebles.

**Contrato de Asesoría y Planeación** Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor, según el mismo sea modificado, previa autorización y aprobación por la mayoría simple de la Asamblea de Tenedores, a efecto de que el Asesor proporcione los Servicios de Asesoría y Planeación.

**Contrato de Colocación** Significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados *Purchase Agreements* o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios o instituciones financieras respecto de Colocaciones de CBFIs.

**Convenio de Aportación y Adhesión** Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Adherentes aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y se adherirán al Fideicomiso.

**Criterios de Elegibilidad** Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en los Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico con el voto favorable de la totalidad de sus Miembros Independientes, previa opinión del Comité de Prácticas.

**Derechos de Arrendamiento** Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de Inmuebles.

**Derecho de Reversión** Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.

**Desarrollo Elegible** Significa cualquier bien inmueble, independientemente de la etapa en la que se encuentre (sin limitación, lote de terreno, desarrollo, cimentación, construcción, etapa pre-operativa, promoción u operación), que funcione o se pretenda funcione como centro o plaza comercial, ubicado en el territorio

nacional, independientemente del formato que tenga o que esté planeado, e independientemente del nombre con el que se le refiera. El concepto de Desarrollo Elegible incluye también derechos de copropiedad, usufructo, opción y cualesquiera otros derechos o situaciones de hecho que permitan a cualquier miembro del Grupo de Control controlar o disponer del bien inmueble de que se trate.

<b>Desinversión</b>	Tiene el significado que se indica en el numeral (i) del inciso (n) de la sección 10.03 de la Cláusula Décima del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<b>DOF</b>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que serán entregados a los Tenedores cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
<b>Documentos de Emisión</b>	Significa el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos, para futuras Emisiones.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad



con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.

<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Estados Unidos</b>	Significa los Estados Unidos de América.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
<b>Fecha de Distribución de Efectivo</b>	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar</b>	Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, siempre y cuando mantengan la titularidad de los CBFIs que reciban por la aportación de dichos Bienes Inmuebles Aportados.
<b>Fideicomiso, el Emisor, FSHOP o la Fibra</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, e identificado bajo el número F/00854, de fecha 21 de junio de 2013, conjuntamente con todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura</b>	Significan conjuntamente los siguientes fideicomisos controlados por Central de Arquitectura: (i) Fideicomiso No. 922/2008; (ii) Fideicomiso No. 1180/2010; y (iii) Fideicomiso No. 424/2003, constituidos en Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y en cuyos patrimonios se encuentran fideicomitados los centros comerciales Urban Center Jurica y Urban Center Xalapa, Urban Center Juriquilla y Urban Center Condesa Durango,

respectivamente.

**Fideicomiso Central de Arquitectura**

Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 1721/2013, según el mismo sea modificado, celebrado entre varias personas físicas que son fideicomitentes y fideicomisarias de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura y Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario. El Fideicomiso Central de Arquitectura será uno de los fideicomitentes del Fideicomiso de Control en virtud de que su patrimonio estará inicialmente conformado por una parte de los CBFIs entregados a los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura como contraprestación por la aportación de cuatro de los Inmuebles que conforman la Cartera Inicial.

**Fideicomiso de Control**

Significa, según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el contrato de fideicomiso celebrado por Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., como fideicomitente, y Banco Actinver, como fiduciario e identificado bajo el número F/738, de fecha 26 de octubre de 2012, conjuntamente con todos sus anexos y declaraciones, a cuyo patrimonio, entre otros, (i) algunos de los Fideicomitentes Adherentes y/o sus beneficiarios aportarán la titularidad de parte de los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los Inversionistas Patrimoniales aporten efectivo para la adquisición de CBFIs; y (iii) otras Personas aporten la titularidad de CBFIs que reciban en el futuro por cualquier otra causa.

**Fideicomitente**

Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

**Fideicomitente Adherente**

Significa cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

**Fiduciario o Emisor**

Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

<b>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
<b>Grupo Cayón</b>	Significa Salvador Cayón Ceballos, Melchor Alfonso Cayón Villanueva, Cristina Rocha Cito, Santiago Rocha Cito, Julián Rocha Cito, Mauricio Martín Campos, Luis Fernando Briones Guzmán, así como las Sociedades Grupo Cayón.
<b>Grupo Central de Arquitectura</b>	Significa José Antonio Sánchez Ruiz, Moisés Ison Zaga, y cualesquiera de las sociedades controladas por dichas personas.
<b>Grupo de Control</b>	Significa las Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control mediante la celebración del convenio de adhesión respectivo y las aportaciones que realicen, (a) en efectivo, a efecto de que el fiduciario de dicho Fideicomiso de Control adquiera CBFIs o, (b) de CBFIs que hubieren adquirido de forma directa en la Oferta primaria, por parte de los Fideicomitentes Adherentes o de cualquier otra forma de tiempo en tiempo.
<b>Grupo Aportante Frel</b>	Significa Rafael Marcos Dayan, así como Ramón Marcos Sethon, y Linda, Rebeca, Elvira y Francis, éstos últimos de apellidos Marcos Dayan.
<b>Grupo Frel</b>	Significa Rafael Marcos Dayan y Ramón Marcos Sethon, y cualesquiera de las sociedades controladas por dichas personas.
<b>IETU</b>	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
<b>Indeval</b>	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Inmuebles</b>	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

<b>INPC</b>	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa conjuntamente los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
<b>Intermediarios Colocadores en México</b>	Significa conjuntamente Actinver Casa de Bolsa, Merrill Lynch y Casa de Bolsa Banorte IXE o quienes sean designados por instrucciones del Comité Técnico.
<b>Intermediarios Internacionales</b>	Significa Banco BTG Pactual S.A.–Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith, Incorporated y Actinver Securities, Inc., o quienes sean designados por instrucciones del Comité Técnico.
<b>Inversiones Permitidas</b>	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 223 de la LISR.
<b>Inversionistas Patrimoniales</b>	Significa cualesquiera Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control y asuman el compromiso de aportar recursos en efectivo al mismo para que éste adquiera CFBIs en la Oferta Pública o en el mercado secundario y aporte dichos CBFIs al patrimonio del Fideicomiso de Control.
<b>ISR</b>	Significa el impuesto previsto por la LISR.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
<b>LGEEPA</b>	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
<b>LGTOC</b>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>LIETU</b>	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

<b>Liquidador</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a), de la sección 24.03, de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>Merrill Lynch</b>	Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Grupo de Control, el Fiduciario, el Asesor y el Administrador. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en cualquier Persona integrante del Grupo de Control o en alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de cualquier integrante del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor,

durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de cualquier integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan cualquier integrante del Grupo de Control durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 (veinticuatro) de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

<b>NOI</b>	Significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará cómo ingresos por arrendamiento menos gastos de seguros y predial.
<b>NOI Proforma</b>	Significa el exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma más honorarios de operación y otros gastos proforma.
<b>Oferta Primaria Global</b>	Significa lo oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto, sin considerar la Oferta Secundaria, incluyendo la oferta en el extranjero.
<b>Oferta u Oferta Pública</b>	Significa la oferta mixta de CBFIs, a que se refiere el presente Prospecto, incluyendo la oferta en el extranjero.
<b>Oferta Secundaria</b>	Significa la oferta a ser realizada por los Tenedores Vendedores en México, a través de la BMV.

<b>Oficio SAT</b>	Significa el oficio número 900-03-02-2013-6838, de fecha 8 de febrero de 2013 emitido por el Servicio de Administración Tributaria, a través de la Administración de Normatividad Internacional "2", mediante el cual se confirma, entre otros, que (i) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 223 de la LISR y demás disposiciones aplicables; (ii) el Fiduciario no pagará el IVA por la enajenación de CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso; y (iii) el Fiduciario no pagará el IETU por los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso. Una copia de dicho documento se agrega al presente como Anexo 7.5.
<b>Opción de Sobreasignación</b>	Significa la opción que el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en la fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Fideicomiso.
<b>Periodo Mínimo de Inversión</b>	Significa el término de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
<b>Persona</b>	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
<b>Personas Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
<b>Pesos o Ps.</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Precio de Colocación</b>	Significa \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFI.
<b>PROFEPA</b>	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
<b>Prospecto</b>	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.

<b>Recursos Derivados de la Emisión</b>	Significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes, mismos que se deberán invertir, entre otros, en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles.
<b>Reglamento Interior de la BMV</b>	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
<b>REIA</b>	Significa el Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación de Materia Ambiental.
<b>Rentas</b>	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Representante Común</b>	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
<b>Resultado Fiscal</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<b>SEMARNAT</b>	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
<b>Servicios de Administración y Representación</b>	Significa los servicios de administración y representación que prestará el Administrador al Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y Representación.
<b>Servicios de Asesoría y Planeación</b>	Significa los servicios de asesoría y planeación que prestará el Asesor al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación.
<b>SHCP</b>	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.



<b>Sociedades Grupo Cayón</b>	Significa Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V., Grupo Caceba, S.A. de C.V., MM Inmuebles, S.A. de C.V. y FBG Inmuebles, S.A. de C.V.
<b>Tienda Ancla</b>	Significa tienda departamental, tienda de autoservicio, o centro de entretenimiento o una cadena nacional o internacional de comercio detallista que ocupa uno de los locales más grandes dentro de un centro comercial.
<b>Tenedores</b>	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
<b>Tenedor Vendedor</b>	Significa las Personas físicas y morales que venderán como parte de la porción secundaria de la Oferta, los CBFIs que reciban directamente o de los Fideicomitentes Adherentes, mismos que se mencionan a continuación: Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V.; Grupo Caceba, S.A. de C.V.; FBG Inmuebles, S.A. de C.V.; MM Inmuebles, S.A. de C.V.; Rafael Marcos Dayan; Ramón Marcos Sethon; Banca Mifel, S.A.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura; Banca Mifel, S.A.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 1004/2009; Alan Guindi Lopata, Alberto Levy Yermia; Alfredo Ison Zaga; Alicia Ronay Chayet; Amín Guindi Lopata; Daniel Nuri Pérez Ades; Daniel Ronay Chayet; David Levy Yermia; Elias Achar Levy; Elias Levy Cohen; Enrique Sánchez Ruiz; Esther Guindi Lopata; Fredelle Cassab Guindi; Gabriel Simón Yermia Benrey; Isaac Cherem Entebi; Jacobo Dayan Duek; José Alberto Cohen Alfie; José Antonio Sánchez Ruiz; José Balanco Esses; José Cohen Cohen; José Levy Adis; Julia Sánchez Ruiz; María del Pilar Sánchez Ruiz; Marcos Cherem Entebi; Moisés Ison Zaga; Rafael Blanco Esses; Saúl Naftalí Entebi; Sergio Ronay Chayet; Vanny Miriam Guindi Lopata; Victor Nahmad Achar; Victoria Lopata Shejtman y Ana María Sánchez Ruiz.
<b>Título</b>	Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7.3.
<b>Transacciones de Formación</b>	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la Cartera Inicial.

## 1.2 *Resumen Ejecutivo*

La información contenida en este Resumen Ejecutivo fue seleccionada y obtenida de este Prospecto. El Resumen Ejecutivo no incluye toda la información que deber ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver "1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo") y los Estados de Propósito Especial que se adjuntan a este Prospecto. Las referencias que se hacen en este Prospecto a "Fibra", "Fideicomiso", "FSHOP" y "Emisor" se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" son a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/00854. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, ver la sección "1. Información General - 1.1 Glosario de Términos y Definiciones" de este Prospecto.

A menos que se indique de otra forma, la información contenida en este Prospecto supone que la Opción de Sobreassignación otorgada a los Intermediarios Colocadores no se ha ejercido, que las Transacciones de Formación descritas en este Prospecto se han celebrado y que 172'731,282 CBFIs se han vendido en la Oferta Primaria Global y 98'887,063 CBFIs se han vendido en la Oferta Secundaria a un precio de \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por cada CBFi.

### **FSHOP**

El Fideicomiso, recientemente creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán principalmente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales preferentemente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios, servicios y entretenimiento amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico denominado como C+ y superiores<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para efectos de este Prospecto, y conforme a la regla AMAI 10X6, desarrollada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación y Opinión Pública A.C., un nivel socioeconómico es una segmentación del consumidor y las audiencias que definen la capacidad económica y social de un hogar. Las características del nivel socioeconómico C+, incluyen, entre otros, (i) respecto a la vivienda: dos terceras partes de la vivienda son propias, casas con 5 o 6 habitaciones construidos con materiales de primera calidad; su infraestructura sanitaria es óptima y cuentan con agua corriente dentro del hogar; (ii) respecto a la infraestructura práctica, poseen casi todos los enseres y electrodomésticos para facilitar la vida en el hogar y tienen en promedio entre uno y dos automóviles; (iii) respecto a la escolaridad del jefe de familia, en promedio son universitarios; y (iv) el gasto lo destinan a lo siguiente: la mitad a ahorro, educación, esparcimiento y comunicación, vehículos y pago de tarjetas. Los alimentos representan el 12% del gasto, significativamente abajo del promedio poblacional.

FSHOP tiene planeado expandir su portafolio de Bienes Inmuebles y convertirse en líder en el mercado inmobiliario comercial, a través de un crecimiento orgánico de su Cartera de Aportación, así como de adquisiciones y/o desarrollo de otros centros comerciales.

### ***Constitución de la Fibra***

El Fideicomiso se constituyó el 21 de junio de 2013 de conformidad con la Legislación Aplicable. Se tiene la intención de que a FSHOP le sea aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2013. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra – 4.2. Descripción del Negocio - 4.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria” de este Prospecto.

Las Sociedades Grupo Cayón, Grupo Aportantes Frel y los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura estarán aportando diversos Bienes Inmuebles al patrimonio de la Fibra. Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura cuentan con amplia experiencia y conocimiento de diversos aspectos del mercado inmobiliario y de centros comerciales en México, específicamente en los mercados en donde se ubican los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación.

La Fibra contará con la asesoría externa de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., sociedad en la cual participan en su mayoría los miembros del Grupo de Control y que es presidida por Salvador Cayón Ceballos, quien cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario comercial y quien también será presidente del Comité Técnico del Fideicomiso. Los Bienes Inmuebles serán operados y administrados por Fibra Shop Administración, S.C., una sociedad que será administrada por un grupo de profesionales con importante experiencia en la administración de activos y de centros comerciales. Para mayor información sobre el Asesor y el Administrador, ver la sección “3. Estructuras de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – (ii) Contrato de Asesoría y Planeación y (iii) Contrato de Administración y Representación” de este Prospecto. Cada uno de Grupo Cayón, Grupo Frel y el Fideicomiso Central de Arquitectura tienen la facultad de designar a miembros del Comité Técnico y otros comités del Fideicomiso de Control y éste a su vez, en el Fideicomiso. Asimismo, el Grupo de Control por conducto del Fideicomiso de Control serán titulares de, en su conjunto, cuando menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, lo que reforzará el alineamiento de sus intereses con aquellos Tenedores de CBFIs.

### ***Cartera Inicial***

Como parte de las Transacciones de Formación, la Fibra contará con una Cartera Inicial integrada por 8 (ocho) centros comerciales ubicados en 5 (cinco) estados de México y el Distrito

Federal. La Cartera Inicial de la Fibra está diversificada en términos de ubicación geográfica y formato de centro comercial; asimismo dichos centros comerciales se ven beneficiados por la calidad de sus Arrendatarios (marcas altamente reconocidas) y la escasa concentración de Arrendatarios. Estos centros comerciales serán aportados al Fideicomiso por las Sociedades Grupo Cayón, Grupo Aportantes Frel y los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura, quienes son los actuales propietarios de los mismos. Dos de estos centros comerciales, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, son de gran tamaño y se encuentran ubicados en destinos turísticos de México (Cancún y Cabo San Lucas). Dos de los otros centros comerciales, Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga, se encuentran ubicados en regiones de alto crecimiento en el Bajío, de los cuales, Plaza Cibeles tiene capacidad para expandirse y los permisos necesarios ya se encuentran en trámite. Los otros cuatro centros comerciales de menor tamaño son los denominados 'centros urbanos', Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa.

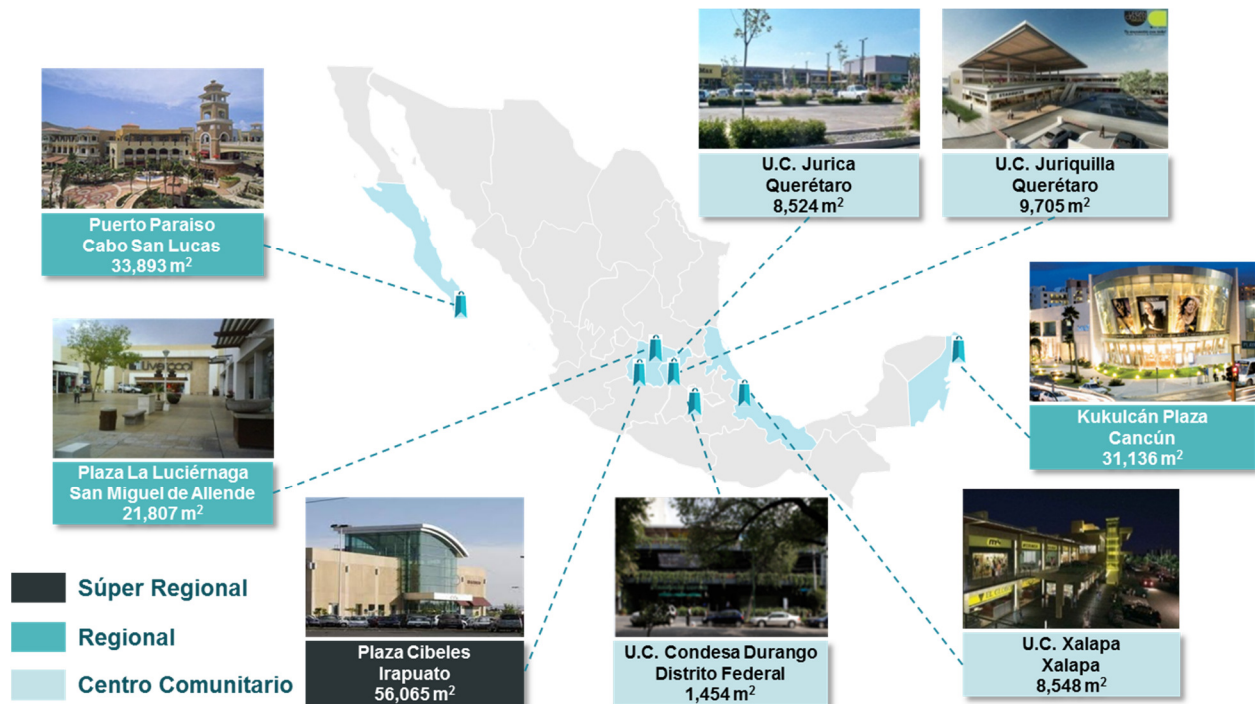
La Fibra estima que los Bienes Inmuebles que integran la Cartera de Aportación le otorgarán significativas oportunidades para incrementar sus ingresos, tanto incremento en las tasas de ocupación como incremento en superficie rentable. En una base proforma, al 31 de diciembre de 2012, los Bienes Inmuebles que conforman la Cartera Inicial conjuntamente generan ingresos por la cantidad de \$303'977,210 Pesos y \$191'474,058 Pesos de utilidades integrales. En una base proforma, por lo tres meses concluidos el 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles que conforman la Cartera Inicial conjuntamente generaron ingresos por la cantidad de \$76'333,593 Pesos y \$47'216,412 Pesos de utilidades integrales. Asimismo, y en base a los ingresos trimestrales por Rentas a marzo de 2013, los Bienes Inmuebles obtuvieron ingresos totales anualizados por la cantidad de \$214'336,504.00Pesos. Al 31 de marzo de 2013, dichos Bienes Inmuebles se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta, a aproximadamente 480 Arrendatarios, muchos de los cuales son compañías nacionales y multinacionales, sin que en ningún caso un solo Arrendatario represente más del 10% de las Rentas totales anualizadas.

Los diferentes formatos y la diversificación geográfica de los Bienes Inmuebles otorgan a la Fibra cierta flexibilidad en la mecánica de inversión, permitiéndole adecuar sus centros comerciales a ciertas regiones a lo largo de México con diferentes características demográficas y económicas. Con la Cartera Inicial, la Fibra ofrecerá a sus Arrendatarios una variedad de opciones para implementar sus estrategias de crecimiento. Los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, se clasifican de la siguiente forma:

- (i) Centro Comercial "Súper Regional". Estos centros comerciales (a) cuentan con más de 40,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable, (b) cuentan con al menos 1 tienda departamental y (c) su área de influencia es de al menos 25 km. Plaza Cibeles es considerado un Centro Comercial "Súper Regional".
- (ii) Centro Comercial "Regional". Estos centros comerciales (a) cuentan con un mínimo de 10,000 m<sup>2</sup> y 40,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable, (b) cuentan con al menos 1 tienda departamental y (c) su área de influencia es de al menos 8 km. Plaza La Luciérnaga, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza son considerados Centros Comerciales "Regionales".

- (iii) Centro Comercial “Comunitario”. Estos centros comerciales (a) cuentan con menos de 10,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable y (b) su área de influencia es de al menos 3 km. Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa son considerados Centros Comerciales “Comunitarios”.

La Cartera de Aportación se integra por 8 (ocho) Bienes Inmuebles ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Baja California Sur y Quintana Roo, así como en el Distrito Federal, conforme a lo que se indica en el siguiente mapa:



La siguiente tabla presenta un resumen de información proforma respecto de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013 y por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2012. La siguiente tabla debe leerse conjuntamente con la información financiera proforma no auditada descrita en el presente Prospecto:

<u>Cartera Inicial</u>	<u>Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2013</u>
Proforma Ingresos	\$76,333,593
Proforma NOI	\$52'877,526
Porcentaje Rentado <sup>(1)</sup>	91 %
Número de Contratos de Arrendamiento <sup>(2)</sup>	489

(1) Porcentaje solo incluye la superficie ocupada de los Bienes Inmuebles adquiridos y pagados.

(2) Incluye únicamente Contratos de Arrendamiento correspondientes a los Bienes Inmuebles adquiridos y pagados.

Al 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta. Con

base en Rentas por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles registraron ingresos por rentas anualizadas por la cantidad de \$214'336,504.00. Al 31 de marzo de 2013, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza tienen en su conjunto un total de 30,631 m<sup>2</sup> de superficie rentable no ocupada y el pago de la misma se realizará en pagos diferidos, conforme se describe en el presente Prospecto. Las siguientes tablas reflejan la información antes descrita, así como otra información de los Bienes Inmuebles al 31 de marzo de 2013:

## BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y PAGADOS)

Inmueble	Ubicación	Clasificación/ Formato	Año de Construcción/ Remodelación	No. de Contratos de Arrendamiento	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del total de la Cartera Inicial	Superficie rentable ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ocupación	Ingreso Total Rentas (al 31 de marzo de 2013)	Ingreso Total Rentas (Anualizada)	Renta Mensual por m <sup>2</sup> ( <sup>2</sup> )
Plaza Cibeles	Irapuato	Súper Regional	2002	178	56,065	40%	55,470.38	99%	\$16'098,848.00	\$64'395,392.00	\$171.45
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	Regional	2007	56	21,807	16%	15,867.10	73%	\$4'257,761.00	\$17'031,044.00	\$178.73
Urban Center Jurica	Querétaro	Comunitario	2010	43	8,524	6%	8,425.38	99%	\$4'881,272.00	\$19'525,088.00	\$206.23
Urban Center Juriquilla	Querétaro	Comunitario	2013	16	9,705	7%	7,047.34	73%	\$281,099.00	\$1'124,396.00	\$224.03
Urban Center Condesa Durango	Distrito Federal	Comunitario	2011	4	1,454	1%	1,454.12	100%	\$1'157,402.00	\$4'629,608.00	\$326.45
Urban Center Xalapa	Xalapa	Comunitario	2011	18	8,548	6%	5,411.54	63%	\$1'942,707.00	\$7'770,828.00	\$173.80
Plaza Puerto Paraíso <sup>(1)</sup>	Cabo San Lucas	Regional	2002 / En proceso de remodelación	99	18,660	13%	18,660.40	100%	\$13'321,659.00	\$53'286,636.00	\$344.83 <sup>(3)</sup>
Kukulcán Plaza <sup>(1)</sup>	Cancún	Regional	1992 / 2007 / En proceso de remodelación	75	15,737	11%	15,737.49	100%	\$11'643,378.00	\$46'573,512.00	\$325.75
<b>Total</b>				<b>489</b>	<b>140,500</b>	<b>100%</b>	<b>128,073.75</b>	<b>91%</b>	<b>\$53'584,126.00</b>	<b>\$214'336,504.00</b>	<b>\$242.62</b>

(1) Excluye la parte adquirida y que se pagará de forma diferida.

(2) No se consideraron los locales comerciales con renta variable ni Tiendas Ancla. Las Tiendas Ancla representan 42% del total del total de metros cuadrados de la superficie rentable.

(3) Calculado al tipo de cambio aplicable el 31 de marzo de 2013.

## BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y CON PAGO DIFERIDO)

Inmueble	Ubicación	Clasificación	Año de Construcción/ Remodelación	Superficie Rentable No Ocupada (m <sup>2</sup> )
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	Regional	2002 / En proceso de remodelación	15,233
Kukulcán Plaza	Cancún	Regional	1992 / 2007 / En proceso de remodelación	15,398
<b>Total</b>				<b>30,631</b>

Ninguno de los Arrendatarios ocupa más del 13% de la superficie rentable total. Al 31 de marzo de 2013, los diez mayores Arrendatarios de la Fibra (en términos de superficie rentable total) ocupan 37% de la superficie rentable total. Al 31 de marzo de 2013, el promedio ponderado de la vigencia de los arrendamientos para los Bienes Inmuebles es de 7 años.

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

FSHOP estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de centros comerciales en México que espera aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo. Desde una perspectiva macroeconómica, México continuará gozando de estabilidad, lo que ofrecerá a la Fibra diversas alternativas de financiamiento para su crecimiento.

Adicionalmente, el mercado de centros comerciales en México no se encuentra del todo explotado, con 1.5 m<sup>2</sup> de superficie rentable comercial per cápita comparado con 12.4 m<sup>2</sup> y 13.5 m<sup>2</sup> para Canadá y Estados Unidos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012, según lo establece el Consejo Internacional de Centros Comerciales (*International Council of Shopping Centers*). La Fibra estima que dicha falta de explotación combinado con las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país presentan oportunidades para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas, así como oportunidades para desarrollar y adquirir nuevos centros comerciales.

Como la primera FIBRA especializada en el sector de centros comerciales, FSHOP tendrá ventaja para consolidar y ofrecer a sus Arrendatarios una amplia variedad de centros comerciales tanto en términos de ubicación como de formato. En 2010, 2011 y 2012, el producto interno bruto creció a un 5.6%, 3.9% y 3.8%, respectivamente, y la SHCP estima que el crecimiento para el 2013 será de 3.1% y Banxico estima un crecimiento para el 2014 entre 3.2% y 4.2%. El reciente crecimiento económico del país ha propiciado un incremento en el consumo de la clase media haciendo que el sector de centros comerciales sea atractivo para nuevas inversiones. Asimismo, la propiedad de centros comerciales en México se encuentra altamente fragmentada, y por lo tanto la Fibra cree que existen significativas oportunidades para adquirir, revitalizar y desarrollar centros comerciales en diferentes regiones del país.

Para mayor información respecto de los factores macroeconómicos que afectan la industria de centros comerciales en México, ver la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra - 4.2 Descripción del Negocio - 4.2.7 Información de Mercado” de este Prospecto.

### ***Fortalezas Competitivas***

La Fibra se distingue de otros propietarios de centros comerciales a través de las siguientes fortalezas competitivas:

#### ***Inmuebles bien mantenidos y de alta calidad, así como Arrendatarios de primer nivel***

La Cartera Inicial representará uno de los mejores portafolios de centros comerciales en México. La Cartera Inicial se integra de centros estratégicamente ubicados en zonas urbanas clave que



proveen fácil acceso para el tráfico de consumidores. La calidad de dichos centros comerciales se evidencia por la presencia de Tiendas Ancla que generan un flujo de consumidores a los mismos. Las Tiendas Ancla incluyen compañías de gran prestigio, incluyendo sin limitar, Liverpool® (3), Soriana® (2), Office Max® (3), Office Depot® (2), Cinemex® (2) y Cinépolis® (1), así como otras tiendas, comercios o prestadores de servicio de prestigio nacionales e internacionales, como McDonald's®, Starbucks® y Fresko®. Asimismo, la base de Arrendatarios de la Fibra se encuentra diversificada, en el entendido que el mayor Arrendatario no representa más del 13% del total de la superficie rentable, al 31 de marzo de 2013.

La mayoría de los centros comerciales de la Cartera Inicial han sido recientemente construidos o renovados, en la mayoría de los casos exhibiendo modernos diseños y atributos de construcción dependiendo del formato de centro comercial. Como resultado de la reciente construcción y renovación de los centros comerciales que integran la Cartera Inicial, la Fibra estima que los mismos tendrán pocos y bajos requerimientos de mantenimiento y capital. Para mayor información de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.1 Inmuebles Propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)” de este Prospecto.

### ***Diversificación en regiones y plataformas con acceso a una gran variedad del mercado en México***

Los 8 (ocho) Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial se ubican en 5 (cinco) estados de México que han demostrado tendencias demográficas favorables. Adicionalmente de un centro comercial ubicado en la Ciudad de México, la Fibra cuenta con otros centros comerciales ubicados en áreas urbanas en la región del Bajío con un fuerte crecimiento en los sectores industriales y de manufactura, como lo es el caso de Jurica, Juriquilla e Irapuato, adicionalmente de ciudades turísticas como Cancún, Cabo San Lucas y San Miguel de Allende, así como en la ciudad de Xalapa, capital de estado de Veracruz.

La Cartera Inicial, se integra por 4 (cuatro) Centros Comerciales “Comunitarios”, 3 (tres) Centros Comerciales “Regionales” y 1 (un) Centro Comercial “Súper Regional”. Los diferentes formatos y la diversificación geográfica de los Bienes Inmuebles otorgan a la Fibra cierta flexibilidad en la mecánica de inversión, permitiéndole adecuar sus centros comerciales a ciertas regiones a lo largo de México con diferentes características demográficas y económicas. Con la Cartera Inicial, la Fibra ofrecerá a sus Arrendatarios una variedad de opciones para implementar sus estrategias de crecimiento. Asimismo, dicha diversificación permitirá a la Fibra beneficiarse del crecimiento económico en México y asegurará que la Fibra no dependa de una sola área o región económica del país.

Derivado de la diversificación de los Bienes Inmuebles, tanto geográfica como en formato de centro comercial, la Fibra podrá participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, resultando en centros comerciales que experimentan ingresos más estables. Adicionalmente, se espera que la Fibra se beneficie del ingreso de Rentas predecibles y ajustadas conforme a inflación, respecto de los Bienes Inmuebles se vayan estabilizando. Los Contratos de Arrendamiento que representan aproximadamente 87% de la superficie rentable, establecen incrementos anuales o semestrales en la Renta, de los cuales 75% se fijan conforme al INPC, 10%

conforme al Índice de Precios al Consumidor (*Consumer Price Index All Items, "CPI"*) y el 2% conforme a otros parámetros, según se establece en los contratos respectivos. Aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares y el 89% se encuentran denominados en Pesos.

### ***Alta capacidad de crecimiento a través de incremento en las tasas de ocupación, expansión y revitalización de los Bienes Inmuebles***

Inicialmente, la Fibra espera que su crecimiento orgánico sea a través del incremento en las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, la ampliación de uno de dichos Bienes Inmuebles y la revitalización de otros. Adicionalmente, la Fibra intentará aumentar sus ingresos a través del incremento en las tasas de Rentas de los Contratos de Arrendamiento que vayan a vencer y que se encuentran sujetos a tasas por debajo del mercado y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a tasas de mercado.

Particularmente, Urban Center Xalapa y Urban Center Juriquilla iniciaron operaciones en diciembre de 2011 y marzo de 2013, respectivamente, y se busca activamente incrementar sus tasas de ocupación. Adicionalmente, en Plaza Cibeles, durante el tercer trimestre de 2013, se llevará a cabo una ampliación al centro comercial de aproximadamente 13,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable.

Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza se encuentran ubicadas en ciudades que se vieron severamente afectadas por la crisis económica global que inició en el año 2008, así como por la crisis en abril de 2009 generada por la gripa A (H1N1). Derivado de la recuperación económica que se ha venido presentando tanto en Cabo San Lucas como en Cancún, la Fibra ha detectado una oportunidad para revitalizar estos centros comerciales. Conforme a lo anterior, Grupo Frel ha acordado invertir con sus propios recursos aproximadamente \$37'500,000 de Pesos y \$20'000,000 de Pesos para revitalizar Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, respectivamente. Al 31 de marzo de 2013, se han invertido \$170,000.00 Pesos para Plaza Puerto Paraíso y \$890,000.00 Pesos para Kukulcán Plaza. A efecto de garantizar la obligación de inversión antes mencionada, Grupo Frel constituirá una prenda bursátil sobre el número de CBFIs, otros valores y/o acciones representativas del capital social de sociedades de inversión, o un depósito en garantía de efectivo necesarios para dicho fin y que se encuentre pendiente de ejercer al 30 de junio de 2013.

Al 31 de marzo de 2013, los metros cuadrados de la superficie rentable no pagada de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza representan 45% y 49%, respectivamente. Adicionalmente, con el objeto de reducir riesgos para los inversionistas, los Convenios de Aportación y Adhesión que se celebren para aportar dichos centros comerciales, establecerán que la Fibra no tiene obligación alguna de pagar la parte proporcional de la contraprestación que corresponde a los locales desocupados hasta que los mismos hayan sido efectivamente rentados en un plazo razonable a Personas que sean aceptables para la Fibra.

### ***Atractiva estructura de capital libre de deuda para oportunidades de crecimiento a través de adquisiciones***

Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Fibra no tendrá deuda alguna, lo que otorgará flexibilidad sustancial en sus operaciones así como en futuras adquisiciones.

Adicionalmente, la Fibra estima que en virtud de su régimen como una FIBRA en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, otorgará a FSHOP flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Adicionalmente de las estrategias de crecimiento orgánico, la Fibra crecerá por medio de adquisiciones a través de activos propiedad de o desarrollados por Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura, así como de terceros. A través de Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura, la Fibra contará con diferentes capacidades para desarrollar, diseñar y construir, complementando la capacidad de la Fibra para invertir eficientemente en diferentes oportunidades de crecimiento.

Los miembros del Grupo de Control se han comprometido en otorgar un derecho de primera oferta en favor de la Fibra en caso de que cualquiera de ellos pretenda vender, transferir o de cualquier otra forma disponer de cualquier Inmueble que se encuentre en operación. Conforme dicho derecho de primera oferta, y en caso de que decidieran vender, la Fibra tendrá el derecho a adquirir dicho Inmueble en los mismos términos y condiciones que se ofrezcan vender cualquier tercero. La Fibra estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias así como las amplias relaciones que el equipo de administración del Asesor ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de la Fibra e incrementar valor para los Tenedores de CBFIs. Dicho derecho de primera oferta será obligatorio durante la vigencia del Fideicomiso de Control. Para mayor información respecto del derecho de primera oferta, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – (iv) Derechos de Preferencia y de Reversión” de este Prospecto.

### ***Experiencia y compromiso por parte del equipo del Asesor y Administrador***

El equipo de administración del Asesor será liderado por Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández y Santiago de Robina Bustos. Dichas Personas también participarán en el Administrador y cuentan con amplia experiencia en diversos aspectos de la industria de centros comerciales y han operado en una variedad de ciclos económicos y de negocios. Se espera que la Fibra se vea beneficiada por las capacidades de su equipo de administración, su experiencia en reestructuras y refinanciamientos, así como su substancial experiencia en, entendimiento del conocimiento estratégico de la industria de la Fibra y de los mercados locales en donde llevará a cabo su estrategia de negocio, proveyendo a la Fibra con conocimiento de primera mano de las tendencias de las tasas de ocupación, costos operativos y potencial actividad en el desarrollo y construcción.

La Fibra cree que el amplio conocimiento y relaciones dentro del sector de centros comerciales en México por parte de su equipo de administración, la proveerá con una cartera de posibles centros comerciales y potenciales adquisiciones fuera del mercado. Los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial demuestran la habilidad de su equipo de administración para explotar dicha cartera.

### ***Compromiso por parte de Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura***

Cada uno de Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura tiene amplia experiencia en la adquisición, desarrollo, construcción, diseño, comercialización y administración de Inmuebles en México. Cada uno de dichos grupos cuenta con experiencia en todas las etapas del desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo, desarrollo de oportunidades, negociación y adquisición de terrenos, diseño, construcción, administración, comercialización y operación. Más allá de lo anteriormente descrito, dichos grupos poseen amplio conocimiento del mercado local y una extensiva red de relaciones bien establecidas con reconocidos arrendatarios y otros participantes del sector de centros comerciales. Dicha experiencia y extensiva red de relaciones otorgarán a la Fibra con 'know-how' operativo y con relaciones que agregarán valor a sus inversiones, así como acceso a una atractiva cartera de oportunidades de adquisición.

Representantes de dichos grupos y de Inversionistas Patrimoniales mantendrán el control del Asesor y podrán designar, a través del Fideicomiso de Control, a las Personas que serán miembros del Comité Técnico y de otros comités del Fideicomiso. De forma similar, el Administrador contratará a un grupo de profesionales con significativa experiencia en el mercado inmobiliario y en el manejo de activos, que también serán funcionarios del Asesor.

Adicionalmente al derecho de primera oferta descrito anteriormente, integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, deberán mantener la titularidad de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, lo que fortalecerá los intereses de aquellos con los de los Tenedores.

### **Estrategias de Negocio**

El objetivo de la Fibra es crear y gestionar una cartera diversificada de centros comerciales, integrada principalmente por Inmuebles de alta calidad y generadores de ingresos, estratégicamente ubicados en regiones urbanas en crecimiento en México, a través de un innovador modelo de adquisición, revitalización y operación de propiedades. Los elementos clave de la estrategia para lograr dicho objetivo son los siguientes:

#### ***Base amplia y diversificada de formatos de centros comerciales***

Una cartera con diversos formatos de centros comerciales, permitirá a la Fibra beneficiarse de oportunidades que ofrece una industria fragmentada y con poca penetración en ciertas ciudades. A través de dicha tendencia de formatos múltiples, la Fibra ofrece a los Arrendatarios proximidad a sus consumidores y la capacidad para moldear la experiencia del consumidor al mercado aplicable, incluyendo la posibilidad de tener varias marcas en un mismo complejo. Esta

estructura permite también a los Arrendatarios satisfacer de una forma eficiente las necesidades de sus consumidores mediante la participación en todos los segmentos detallistas y de servicios.

### *Alinear la contraprestación del Asesor con los resultados de operación de la Fibra*

La Fibra ha implementado un nuevo régimen de remuneración para el Asesor, en el cual dicha remuneración depende del NOI de la Fibra, y por lo tanto el Asesor se verá recompensado por la generación de ingresos y no por el valor de adquisición de Inmuebles. Sujeto a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación, en términos generales será la cantidad que resulte de aplicar al NOI el 7.5%. Este nuevo régimen de remuneración diferencia a FSHOP de otras FIBRAS.

La adopción de dicho régimen de remuneración del Asesor pretende, entre otros:

- Tener un régimen de compensación que sea transparente para los Tenedores; y
- Incentivar al Asesor para que realice actos que generen valor para los Tenedores.

Para mayor información respecto del Contrato de Asesoría y Planeación, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – (ii) Contrato de Asesoría y Planeación” de este Prospecto.

### *Selectivas inversiones en atractivas oportunidades de adquisición*

En vista de la favorable perspectiva macroeconómica del país, existen oportunidades para los inversionistas con liquidez significativa, para adquirir Inmuebles a valores atractivos. La Fibra pretende utilizar su sólido balance y liquidez, así como el amplio conocimiento y experiencia en el mercado por parte del Asesor, para ser un participante activo en dichas oportunidades.

La Fibra junto con el Asesor ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y se pretende ampliar el portafolio actual a través de adquisiciones de Inmuebles desarrollados y el desarrollo de nuevos Inmuebles. Dicha estructura, la variedad de formatos y la posibilidad de asignar periodos de inversión otorga a la Fibra un innovador modelo que incrementa la posibilidad de hacer crecer su negocio en el transcurso del tiempo. Adicionalmente, las relaciones con Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura, darán acceso a una cartera de posibles adquisiciones.

Adicionalmente a la adquisición de Inmuebles de diversos formatos, la Fibra pretende invertir en Inmuebles que muestren un alto potencial de rentabilidad y se encuentren ubicados en diferentes regiones de México. La Fibra enfocará su atención en consumidores del segmento económico C+ y superiores. Se busca que los centros comerciales de la Fibra tengan la mezcla apropiada de Arrendatarios de alta calidad, incluyendo aquellos de sectores comerciales, de servicios y de entretenimiento que atraigan un tráfico de consumidores que generen ingresos para los centros comerciales y repitan constantemente sus visitas.

Se espera que la Fibra se enfoque en adquisiciones de Inmuebles desarrollados a efecto de tener ingresos estables a través de altas tasas de ocupación, sin embargo, también se aprovecharán oportunidades para adquirir Inmuebles que no estén 'estabilizados'. Como consecuencia de lo anterior, se intentará seguir un innovador modelo de adquisición, tanto para la Cartera Inicial como para futuras adquisiciones, que consiste en: (i) un pago completo al momento de adquisición; o (ii) pagos diferidos. Se implementará la estrategia de adquisición conforme a lo siguiente:

- (i) Pago Total: En caso de que así lo determine la Fibra, en base a la asesoría del Asesor, un Inmueble se considere 'estabilizado'<sup>2</sup>, entonces la Fibra, al momento de la adquisición correspondiente, cubrirá el pago total del precio de compra.
- (ii) Pagos Diferidos: Si la Fibra considera, en base a la asesoría del Asesor, que un Inmueble es una propuesta atractiva de negocio, pero sus tasas de ocupación no le permiten calificar como un Inmueble 'estabilizado', entonces la Fibra adquirirá el Inmueble y propondrá diferir el pago de compra en base a la ocupación del Inmueble conforme a lo siguiente: (y) al momento de la adquisición, la Fibra únicamente pagará la parte proporcional del precio de compra que corresponda a la superficie rentable efectivamente ocupada; y (z) la superficie que se encuentre desocupada se pagará a un precio menor y conforme los espacios vacíos se renten a precios y a Personas aceptables para la Fibra.

Las principales ventajas de este sistema de pago diferido son:

- El riesgo de ocupación después de la adquisición es 100% responsabilidad del vendedor del Inmueble y no de la Fibra;
- El portafolio de Inmuebles totalmente pagado estará compuesto únicamente por Inmuebles 'estabilizados'; y
- Las Distribuciones, como porcentaje de los ingresos de la Fibra, no se verán disminuidos.

La Fibra cree que el sistema de pago diferido es atractivo para los vendedores que buscan rotar menos del 100% de sus activos 'estabilizados' de sus portafolios de inversión. Desde la perspectiva del vendedor, dicho sistema hace que el vendedor reciba efectivo inmediato por la superficie efectivamente ocupada mientras mantiene la habilidad del vendedor de recibir valor por la superficie desocupada hasta que la misma sea rentada. Sin dicho sistema de pago diferido, el precio que cualquier comprador estaría dispuesto a pagar consideraría un descuento

---

<sup>2</sup> Se considera que un centro comercial se ha 'estabilizado' cuando a través del tiempo (un año) en adelante (i) ha probado su flujo continuo y creciente de visitantes, (ii) ha probado su eficiencia operativa por lo cual ya no existe rotación de locatarios y por lo tanto se consolida en el cobro puntual de las rentas y mantenimientos, y (iii) ha logrado una ocupación en términos de superficie rentable de cuando menos un 70%. Asimismo, crea en el mercado de visitantes la continua repetición de visita debido a la calidad de los locatarios, los cuales sirven ya de una manera continua el cubrir las necesidades de servicio y esparcimiento de los clientes.

por la superficie desocupada. El sistema de pago diferido de la Fibra ayudaría a cualquier vendedor que necesite vender y necesite una fuente de fondeo para recuperar el valor de su inversión sin necesidad de reconocer una pérdida.

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

### ***Implementar un plan de revitalización en algunos Inmuebles***

Como parte de la estrategia de adquisición, la Fibra considerará adquirir Inmuebles con bajas tasas de ocupación que adicional a su adquisición mediante el método de pago diferido, implementará una estrategia de revitalización.

La estrategia de revitalización incluye, adicionalmente a renovaciones y mejorar la calidad de los arrendatarios, seguir las nuevas tendencias de la industria. Por ejemplo, actualmente existe una fuerte demanda por centros comerciales multi-escala que se concentran, dependiendo de su categoría, en patrones usuales de consumo, gastos discrecionales o, una combinación de ambos; ofreciendo dichos centros comerciales acceso a servicios y entrenamiento a sus consumidores.

El objetivo de la estrategia de revitalización de la Fibra es identificar oportunidades de negocio que no requieran mayor inversión y permitan a la Fibra conseguir un número mayor de Arrendatarios de alta calidad, mejorar el precio promedio de las rentas por metro cuadrado, y mejorar los procesos y estándares de mantenimiento del Inmueble. Asimismo, la Fibra buscará beneficiarse de oportunidades de expansión en los Inmuebles de su propiedad.

La rentabilidad de los Inmuebles propiedad de la Fibra dependerá principalmente de las Rentas cobradas conforme a los Contratos de Arrendamiento. El formato de Contratos de Arrendamiento, permite a la Fibra obtener los beneficios de mayores niveles de ocupación, mayores rentas, una estructura simplificada de costos operativos, y un mantenimiento más eficiente. Adicionalmente, se incluirán cláusulas de incremento de las rentas conforme al INPC o superiores.

La Fibra tiene la intención de incrementar sus ingresos mediante el incremento respectivo de las tasas de Rentas en los contratos que expiran y que actualmente se rigen por tasas por debajo de las del mercado, renegociando dichos contratos a tasas del mercado actual. Asimismo, se incrementará el ingreso de la Fibra mediante el arrendamiento del espacio disponible de los centros comerciales de la Cartera Inicial. Al 31 de marzo de 2013, la Fibra cuenta con 43,058 m<sup>2</sup> de superficie rentable disponible para rentar (incluyendo la correspondiente a Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza), que se espera genere ingresos adicionales una vez que se identifiquen Arrendatarios para las mismas.

Las prácticas operativas en los Inmuebles que la Fibra adquiriera en un futuro se alinearán a los estándares de operación, mantenimiento y control que la Fibra está implementando para su Cartera Inicial. A través de dichas acciones, la Fibra espera incrementar el valor de sus activos para beneficio de los Tenedores de CBFIs.

### *Descripción de los Bienes Inmuebles*

#### *Centros Comerciales “Súper Regionales”*

##### *Plaza Cibeles*

- Ubicación: Irapuato, que es la segunda ciudad más grande del estado de Guanajuato, localizada en la principal zona industrial del centro de México.
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2002
- Tamaño: 56,065 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento. Durante el tercer trimestre de 2013, se llevará a cabo una ampliación al centro comercial de aproximadamente 13,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación era del 99%, en términos de superficie rentable.
- Mercado: Población local de la ciudad de Irapuato y poblaciones cercanas.
- Tiendas Ancla: Liverpool®, Cinépolis®, Office Depot® y Soriana®.
- Personas que aportan el Inmueble: (i) Grupo Caceba, S.A. de C.V., (ii) MM Inmuebles, S.A. de C.V. y (iii) FBG Inmuebles, S.A. de C.V.

#### *Centros Comerciales “Regionales”*

##### *Plaza La Luciérnaga*

- Ubicación: Ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato (ciudad colonial).
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2007.
- Tamaño: 21,807 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación era del 73%, en términos de superficie rentable.
- Mercado: Población local de la ciudad de San Miguel de Allende y poblaciones cercanas.
- Tiendas Ancla: Liverpool®, Cinemex®, Soriana® y Office Depot®.



- Persona que aporta el Inmueble: Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V.

### *Plaza Puerto Paraíso*

- Ubicación: Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur.
- Formato: Centro comercial “Regional”.
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2002 (actualmente en proceso de revitalización con una inversión de aproximadamente \$37'500,000.00 M.N.).
- Tamaño: 33,893m<sup>2</sup> de superficie rentable total, de la cual (i) 18,660m<sup>2</sup> corresponde a la superficie pagada; y (ii) 15,233 m<sup>2</sup> corresponde a la superficie desocupada; cuenta con estacionamiento.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación de la superficie rentable es del 100% (adquirida y pagada).
- Mercado: Población local de la ciudad de Cabos San Lucas, así como turistas.
- Tiendas Ancla: Cinemex®.
- Persona que aporta el Inmueble: Grupo Aportante Frel.

### *Kukulcán Plaza*

- Ubicación: Cancún, Quintana Roo.
- Fecha de Inicio de Operaciones: 1992 (actualmente en proceso de revitalización con una inversión de aproximadamente \$20'000,000.00 M.N.)
- Tamaño: 31,136m<sup>2</sup> de superficie rentable total, de la cual (i) 15,737m<sup>2</sup> corresponde a la superficie pagada; y (ii) 15,398 m<sup>2</sup> corresponde a la superficie desocupada; cuenta con estacionamiento.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación de la superficie rentable es del 100% (adquirida y pagada).
- Mercado: Población local de la ciudad de Cancún, así como turistas de la zona hotelera de Cancún.
- Tiendas Ancla: Liverpool®.
- Persona que aporta el Inmueble: Grupo Aportante Frel.

## *Centros Comerciales “Comunitarios”*

### *Urban Center Jurica*

- Ubicación: Querétaro, Querétaro.
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2010.
- Tamaño: 8,524 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento. Una parte de dicho estacionamiento es propiedad común del condominio en que se ubica Urban Center Jurica. La otra parte del estacionamiento se ubica en un predio contiguo a este Urban Center.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación era del 99%, en términos de superficie rentable.
- Mercado: Población local de la ciudad de Querétaro.
- Tiendas Ancla: Office Max®, Martí® y McDonald's®.
- Persona que aporta el Inmueble: Uno de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura.

### *Urban Center Juriquilla*

- Ubicación: Querétaro.
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2013.
- Tamaño: 9,705 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación era del 73%, en términos de superficie rentable.
- Mercado: Población local de la ciudad de Querétaro.
- Tiendas Ancla: Office Max® y Fresko®.
- Persona que aporta el Inmueble: Uno de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura.

### *Urban Center Condesa Durango*

- Ubicación: Ciudad de México
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2011.

- Tamaño: 1,454 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación era del 100%, en términos de superficie rentable.
- Mercado: Población de la Ciudad de México, específicamente la población que habita las colonias Roma y Condesa.
- Tiendas Ancla: Ninguna.
- Persona que aporta el Inmueble: Uno de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura.

### *Urban Center Xalapa*

- Ubicación: Ciudad de Xalapa, Veracruz.
- Fecha de Inicio de Operaciones: 2011.
- Tamaño: 8,548 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento.
- Tasa de Ocupación: Al 31 de marzo de 2013, la tasa de ocupación era del 63%, en términos de superficie rentable.
- Mercado: Población de la ciudad de Xalapa, que es la ciudad mayor poblada del estado de Veracruz.
- Tiendas Ancla: Office Max® y Telcel® (centro de atención a clientes).
- Persona que aporta el Inmueble: Uno de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura.

### *Contratos de Arrendamiento*

Al 31 de marzo de 2013, se encuentran firmados 489 Contratos de Arrendamiento. Aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares y el 89% se encuentran denominados en Pesos. Los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares únicamente corresponden a Plaza Puerto Paraíso. Los Contratos de Arrendamiento que representan aproximadamente 87% de la superficie rentable, establecen incrementos anuales o semestrales en la Renta, de los cuales 75% se fijan conforme al INPC, 10% conforme al CPI (*Consumer Price Index All Items*) y el 2% conforme a otros parámetros, según se establece en los contratos respectivos.

Del 1° de abril al 30 de junio de 2013, se han celebrado los siguientes Contratos de Arrendamiento:

BIEN INMUEBLE	NÚMERO DE CONTRATO	SUPERFICIE RENTADA	RENTA MENSUAL
Plaza Cibeles	3	158.70	\$52,955.00
Plaza La Luciérnaga	5	1,198.23	\$143,552.20
Urban Center Juriquilla	2	105.61	\$39,465.00
Urban Center Xalapa	2	1,088.71	\$166,832.75
Plaza Puerto Paraíso	3	443.27	\$114,020.74 <sup>(1)</sup>
Kukulcán Plaza	2	379.55	138,175.00
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>3,374.07</b>	<b>\$655,000.69</b>

(1) Renta denominada en Dólares y se tomó el tipo de cambio aplicable el 28 de junio de 2013 publicado en el DOF.

### *Transacciones de Formación*

#### *Descripción General*

Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Fibra será propietaria de los 8 (ocho) Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial que serán aportados por los Fideicomitentes Adherentes. Posteriormente a las Transacciones de Formación:

- i. La Fibra, a través del Administrador, será responsable de la administración de todos los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial;
- ii. El Asesor será responsable de brindar asesoría externa a la Fibra, conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación; y
- iii. Los Tenedores de los CBFIs serán: (a) el Fideicomiso de Control; e (ii) inversionistas que adquieran CBFIs en la Oferta.

Para mayor información sobre el Asesor y el Administrador ver la sección "4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra – 4.1 Historia y Desarrollo del Fideicomitente" del presente Prospecto.

### *Transacciones de Formación*

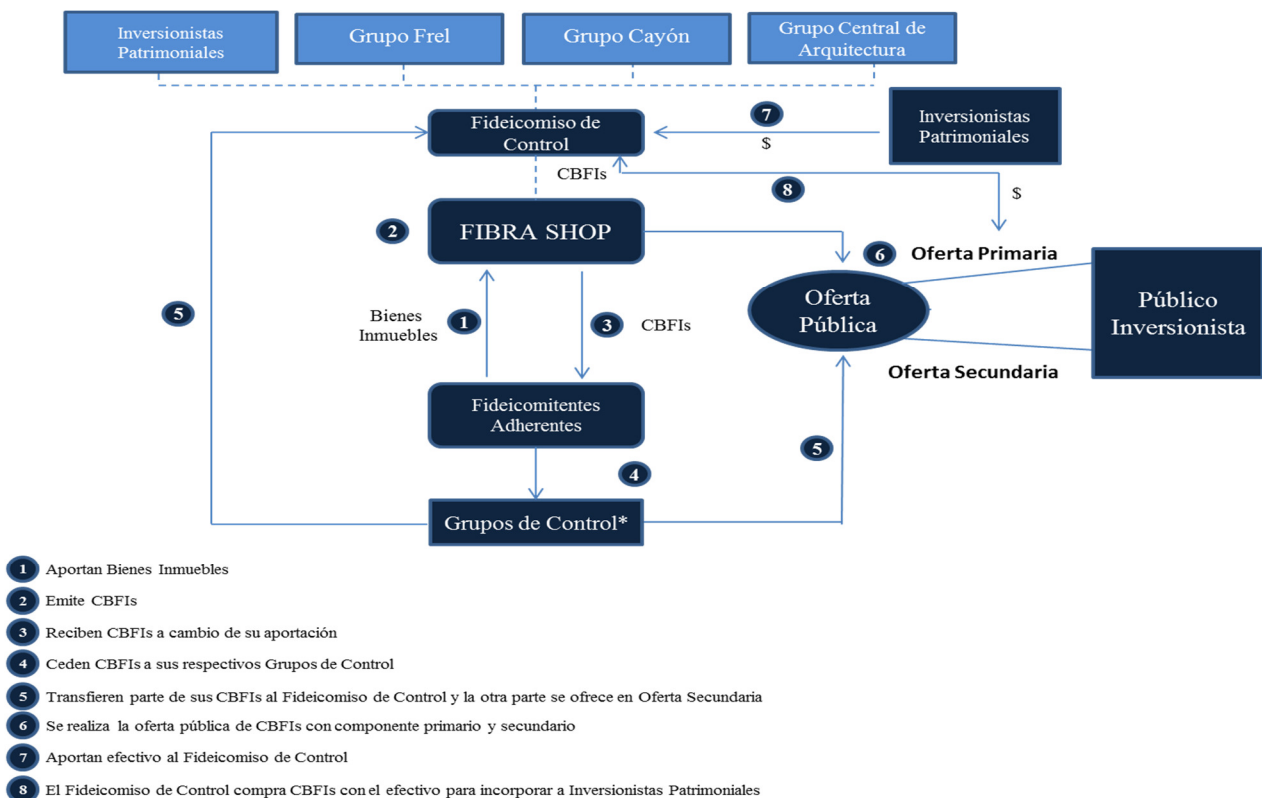
Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Fibra será propietaria de los 8 (ocho) Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial que serán aportados por los Fideicomitentes Adherentes, contra la entrega de CBFIs, así como de las cantidades en efectivo para realizar el pago del IVA correspondiente, y en el caso de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, una porción de la contraprestación se retendrá y será pagada en efectivo una vez que la superficie rentable desocupada haya sido rentada en términos aceptables para la Fibra. Algunos de los Fideicomitentes Adherentes (o los beneficiarios en el caso de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura), en particular aquellos que tienen una participación relevante en la administración y estrategia de Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura conservarán la titularidad de los CBFIs, a través del Fideicomiso de Control y venderán el remanente de CBFIs en la Oferta Secundaria. Adicionalmente, los Inversionistas Patrimoniales

realizarán aportaciones en efectivo al Fideicomiso de Control por una cantidad aproximada de \$200 millones de Pesos. Con dichas aportaciones en efectivo, el Fideicomiso de Control adquirirá un número equivalente de CBFIs.

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

- La constitución de la Fibra;
- La celebración del Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor y el Contrato de Administración y Representación con el Administrador;
- Las aportaciones de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial junto con sus accesorios, entre los que se incluyen todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento y los derechos y obligaciones derivados de los mismos; y
- El pago de la deuda de ciertos Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial.

A continuación se incluye un diagrama, conforme al cual se describe como se llevarán a cabo las Transacciones de Formación y la Oferta de los CBFIs.



\*Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura, Grupo Frel e Inversionistas Patrimoniales.

*Contrato de Asesoría y Planeación y Contrato de Administración y Representación*

Previamente a que se lleve la Oferta, la Fibra celebrará el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor y el Contrato de Administración y Representación con el Administrador. Para mayor información respecto de dichos contratos, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos” de este Prospecto.

### ***Convenios de Aportación y Adhesión***

Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes celebrará uno o más Convenios de Aportación y Adhesión con el Fiduciario, por medio de los cuales, aportará al Patrimonio de la Fibra el Inmueble en cuestión. Como contraprestación por dichas aportaciones, la Fibra emitirá 181'049,225 CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes, que representan aproximadamente el 51% de los CBFIs en circulación, sin considerar la Opción de Sobreasignación.

### ***Convenio de Aportación y Adhesión con Sociedades Grupo Cayón***

La Fibra celebrará uno o varios Convenios de Aportación con las Sociedades Grupo Cayón, conforme al cual, dichas sociedades, según corresponda, aportarán el 100% de la propiedad de Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga al Patrimonio de la Fibra. Conforme a dichos convenios, la contraprestación que se pagará por dichas aportaciones será mediante la entrega de CBFIs en la fecha de la Oferta Pública. Asumiendo un precio por CBFI de \$18.50 Pesos, la Fibra emitirá 58'331,853y 14'054,054 CBFIs en favor de las Sociedades Grupo Cayón como contraprestación por la aportación de Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga, respectivamente.

En adición a los CBFIs que reciban las Sociedades Grupo Cayón como contraprestación por la aportación de la propiedad de Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga al patrimonio del Fideicomiso, dichas Sociedades Grupo Cayón recibirán, además, en efectivo, las cantidades necesarias para realizar el pago del IVA que se cause en relación con la transmisión de la propiedad de las construcciones correspondientes a dichos Bienes Inmuebles.

### ***Convenio de Aportación y Adhesión con Grupo Aportante Frel***

La Fibra celebrará uno o varios Convenios de Aportación con Grupo Aportante Frel, conforme a los cuales, Grupo Aportante Frel, aportará el 100% de la propiedad de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza al Patrimonio de la Fibra. Conforme a dicho convenio, la contraprestación que se pagará por dichas aportaciones será conforme a lo siguiente:

- *Pago en CBFIs por la actual superficie rentable ocupada.* La Fibra pagará a Grupo Frel una parte de la contraprestación en CBFIs en la fecha de la Oferta Pública, misma que corresponde únicamente a la superficie rentable de cada uno de dichos Bienes Inmuebles que a marzo de 2013 se encontraba efectivamente ocupada. Asumiendo un precio por CBFI de \$18.50 Pesos, la Fibra emitirá 45'487,270 y 26'747,632 CBFIs en favor de Grupo Frel como contraprestación por la aportación de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, respectivamente.

- *Pago en Efectivo al momento que la superficie rentable que actualmente se encuentra desocupada haya sido debidamente rentada.* La Fibra pagará a Grupo Frel la otra parte de la contraprestación en efectivo, misma que corresponde únicamente a la superficie rentable que se encuentra desocupada a la fecha de este Prospecto. En términos generales y conforme se describe en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, dicha parte se pagará, en cortes trimestrales, según lo que corresponda a la superficie rentable que haya sido efectivamente rentada en términos satisfactorios para la Fibra; en el entendido que Grupo Frel tendrá la obligación de arrendar dicha superficie rentable desocupada en un plazo razonable, a su propio costo, a arrendatarios y a precios que sean aceptables para la Fibra.

Asimismo, en dichos Convenios de Aportación y Adhesión se establecerán los términos y condiciones respecto de la obligación de inversión para la revitalización de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza a cargo de Grupo Frel.

Adicionalmente a los CBFIs que reciba Grupo Aportante Frel como contraprestación por la aportación de la propiedad de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza al patrimonio del Fideicomiso, Grupo Aportante Frel recibirá, además, en efectivo, las cantidades necesarias para realizar el pago del IVA proporcional que se cause en relación con la transmisión de la propiedad de las construcciones correspondientes a dichos Bienes Inmuebles.

#### ***Convenio de Aportación y Adhesión con los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura***

La Fibra celebrará uno o varios Convenios de Aportación y Adhesión con los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura, conforme a los cuales, dichos fideicomisos, según corresponda, aportarán el 100% de la propiedad de Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa al Patrimonio de la Fibra. Conforme a dichos convenios, la contraprestación que se pagará por dichas aportaciones será mediante la entrega de CBFIs en la fecha de Oferta Pública. Asumiendo un precio por CBFI de \$18.50 Pesos, la Fibra emitirá 8'929,337, 12'174,538, 4'796,140 y 10'528,401 CBFIs en favor de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura como contraprestación por la aportación de Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa.

Adicionalmente a los CBFIs que reciban los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura como contraprestación por la aportación de la propiedad de Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa al patrimonio del Fideicomiso, los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura recibirán, además, en efectivo, las cantidades necesarias para realizar el pago del IVA que se cause en relación con la transmisión de la propiedad de las construcciones correspondientes a dichos Bienes Inmuebles.

#### ***Valuación de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial***

La cantidad de CBFIs que se pagarán como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación fue determinada por el Agente Estructurador y los Fideicomitentes Adherentes, en base (incluyendo sin limitación) al análisis del NOI. Ni a un solo

factor se le dio mayor peso que a otro al momento de valuación de los Bienes Inmuebles. Por lo tanto, los valores asignados a cada uno de los Bienes Inmuebles, para efectos de determinar el monto de CBFIs a entregar, no necesariamente mantienen relación al valor razonable de dichos Inmuebles. La contraprestación que la Fibra pagará por la aportación de los Bienes Inmuebles no fue negociada en términos y condiciones de mercado y pudiera exceder el valor justo de mercado de los mismos.

Asimismo, Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V., como experto independiente, ha preparado cierto resumen respecto de los informes de los avalúos de cada uno de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial. Dicho resumen se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7.6.

### ***Contraprestación Neta de Deuda***

La siguiente tabla refleja el valor total de la contraprestación que será pagado a cambio de la aportación de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial. El valor total de la contraprestación representa el pago en efectivo y el valor de los CBFIs que se emitan a cambio de las aportaciones correspondiente.

<b>Inmueble</b>	<b>Total Superficie Rentable (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Pago Efectivo</b>	<b>Monto equivalente de los CBFIs Emitidos<sup>(2)</sup></b>	<b>Valor Total de Contraprestación<sup>(2)</sup></b>
		\$	\$	\$
<b><i>Cartera de Aportación</i></b>				
Plaza Cibeles	56,065	--	1,020,807,428	1,020,807,428
Plaza La Luciérnaga	21,807	--	245,945,945	245,945,945
Urban Center Jurica	8,524	--	156,263,398	156,263,398
Urban Center Juriquilla	9,705	--	213,054,415	213,054,415
Urban Center Condesa Durango	1,454	--	83,932,450	83,932,450
Urban Center Xalapa	8,548	--	184,247,018	184,247,018
Plaza Puerto Paraíso <sup>(1)</sup>	33,893	572,366,587	796,027,225	1,368,393,812
Kukulcán Plaza <sup>(1)</sup>	31,136	469,954,556	468,083,560	938,038,116
<b>TOTAL</b>	<b>171,131</b>	<b>1,042,321,143</b>	<b>3,168,361,438</b>	<b>4,210,682,581</b>

(1) El monto del pago en efectivo es un estimado considerando el 100% de ocupación en un futuro.

(2) Basado en un precio de \$17.50 M.N. por CBFI.

### ***Deuda de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial***



Al 31 de marzo de 2013, el monto total de deuda cuyo pago que se encuentra garantizado por algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, ascendía a la cantidad de \$494'754,419.50 Pesos. La deuda se distribuye de la siguiente forma:

ACREEDOR	SALDO ADEUDADO AL 31 DE MARZO DE 2013 (INCLUYE ACCESORIOS)	BIEN INMUEBLE QUE GARANTIZA LA OBLIGACIÓN	PENA POR PAGO ANTICIPADO
BBVA Bancomer	\$39'400,000.00	Plaza La Luciérnaga	Será la pena que el banco determine tomando en cuenta las características vigentes del crédito al momento en el que se realice el prepago, entre las que se encuentran el saldo insoluto, el plazo de vigencia remanente, la tasa de interés pactada, así como las tasas de mercado. Asimismo, la pena se basará en los métodos y modelos de valuación que utilice de conformidad con las disposiciones aplicables, las prácticas financieras y los comúnmente utilizados en la industria para valorar créditos la tasa con las características del presente crédito.
BBVA Bancomer	\$221'232,245.08	Plaza Cibeles	Será la pena que el banco determine tomando en cuenta las características vigentes del crédito al momento en el que se realice el prepago, entre las que se encuentran el saldo insoluto, el plazo de vigencia remanente, la tasa de interés pactada, así como las tasas de mercado. Asimismo la pena se basará en los métodos y modelos de valuación que utilice de conformidad con las disposiciones aplicables, las prácticas financieras y los comúnmente utilizados en la industria para valorar créditos la tasa con las características del presente crédito.
Scotiabank Inverlat, S.A.	\$9'439,587.41	Urban Center Condesa Durango	1% sobre el monto total del pago anticipado.
Scotiabank Inverlat, S.A.	\$80'133,676.62	Urban Center Juriquilla	2% sobre el monto total del pago anticipado.
Scotiabank Inverlat, S.A.	\$15'279,384.48	Urban Center Xalapa	2% sobre el monto total del pago anticipado.
Metlife México, S.A.	\$129'269,525.90	Urban Center Jurica	Comisión por Pago Anticipado: significa una cantidad equivalente al monto que resulte mayor de entre: (a) la diferencia entre (x) y (y), donde (x) es el valor presente de todos los pagos de principal e intereses restantes, incluyendo el saldo insoluto de principal pagadero en la Fecha de Vencimiento descontado a la tasa que, calculada mensualmente, equivalga a la Tasa de Interés para Pago Anticipado (según dicho término se define más adelante) más veinticinco (25) puntos base, capitalizada semestralmente, y (y) es el monto total principal del Préstamo que se pagará de manera anticipada y (b) 1% (uno por ciento) del monto del Préstamo que se está pagando anticipadamente. Para estos fines " <u>Tasa de Interés para Pago Anticipado</u> " significa la tasa de interés pagadera respecto a los bonos a tasa fija denominados en Pesos emitidos por el gobierno mexicano con vencimiento a cinco (5) años, según se coticen por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. en la fecha que ocurra cinco (5) días hábiles antes de fecha en la que el pago anticipado correspondiente se efectúe; <u>en el entendido, sin embargo</u> , que si dicha cotización no está

		<p>disponible para dicha fecha, entonces, la "<u>Tasa de Bonos-M para Pagos Anticipados</u>" se determinará por medio de la interpolación de los retornos de los bonos denominados en Pesos emitidos por el gobierno mexicano con vencimiento inmediatamente antes e inmediatamente después de la fecha de vencimiento del Préstamo; <u>en el entendido, además,</u> que si Tasa de Bonos-M para Pagos Anticipados deja de ser cotizada por el tiempo en el cual el cálculo de la Comisión por Pago Anticipado requiere hacerse, entonces la tasa sustituta será la que se considere como tal por el Gobierno Federal Mexicano y, en ausencia de la misma, la acreditante convendrá con la acreditada una tasa de interés comparable bajo un instrumento emitido a tasa fija con un valor nominal en Pesos o 100% (cien por ciento) garantizado por Gobierno Federal Mexicano y que refleje de la mejor manera el plazo restante del préstamo.</p>
<b>TOTAL</b>	<b>\$494'754,419.50</b>	

Parte de los recursos que se obtengan de la Oferta Primaria Global se usará para liquidar en su totalidad las cantidades adeudadas a BBVA Bancomer, Scotiabank Inverlat, S.A. y a Metlife México, S.A., conjuntamente con los intereses devengados a esta fecha y cualquier monto por penalidad de prepago previsto en los contratos de crédito correspondientes. El monto de los CBFIs que se entreguen como contraprestación por la aportación de Plaza Cibeles, Plaza La Luciérnaga, Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa excluye los montos antes descritos, según corresponda.

Se espera que la Fibra incurra en comisiones por aproximadamente \$18 millones de Pesos, como resultado del pago anticipado de la deuda asumida como parte de la transacción. Este importe no se incluye en el estado condensado proforma de resultado integral no auditado, debido a que se considera un cargo no recurrente y será reconocido cuando se pague.

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

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

- La Fibra será la única propietaria de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial;
- Las Personas que adquieran CBFIs en la Oferta Pública, serán titulares de aproximadamente 74% de los CBFIs en circulación; y
- El Fideicomiso de Control será titular de aproximadamente 26% de los CBFIs en circulación. Para mayor información, ver sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo Ingresos” de este Prospecto.

### ***Operaciones de Cierre***

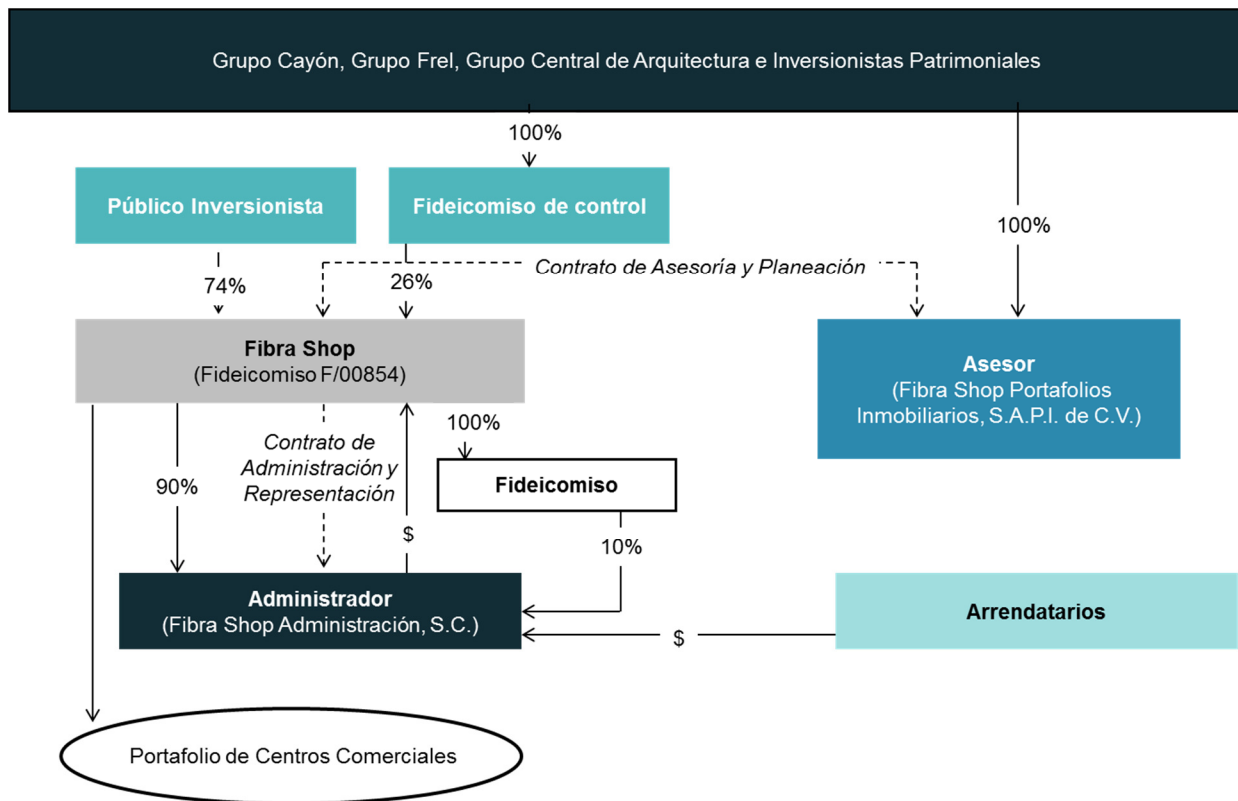
Previamente a la Oferta, los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial son propiedad de los Fideicomitentes Adherentes. Los certificados de libertad de gravamen de cada uno de dichos Bienes Inmuebles se han obtenido de los registros públicos respectivos, y los mismos demuestran que excepto por los gravámenes constituidos por concepto de deuda descritos en este Prospecto, los Bienes Inmuebles se encuentran libres de gravámenes o cargas.

Cada uno de los Convenios de Aportación y Adhesión establece que la aportación del Bien Inmueble en cuestión se encuentra sujeto a que se lleve a cabo la Oferta. Asimismo, los gravámenes constituidos sobre algunos de los Bienes Inmuebles se cancelarán sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que se realice el pago del saldo insoluto del crédito respectivo. Una vez cumplida dicha condición suspensiva, el acreditante deberá notificar por escrito al (i) acreditado, y (ii) notario público ante el cual se otorgue el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, que ha recibido en su cuenta bancaria el saldo insoluto del crédito correspondiente. Una vez cumplida la condición suspensiva y entregada la carta al notario, éste último procederá a realizar los trámites para que se hagan las anotaciones que sean necesarias ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda con el propósito de cancelar

y dejar sin ningún valor ni efecto las inscripciones y gravámenes generados, respecto del Bien Inmueble de que se trate.

### *Estructura del Fideicomiso una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación*

Una vez que se lleve a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, la Fibra será propietaria de la Cartera Inicial, misma que se integra por 8 (ocho) centros comerciales ubicados en México. Dichas propiedades serán propiedad directa de la Fibra y los Tenedores de los CBFIs serán el Fideicomiso de Control y otros inversionistas que hayan adquirido CBFIs en la Oferta. Inmediatamente después de la Oferta y las Transacciones de Formación, la Fibra tendrá la siguiente estructura:



### *Fideicomitentes Adherentes*

**Grupo Cayón.** Grupo Cayón tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y administración de centros comerciales en la región del Bajío en México. Desde 1999, Grupo Cayón ha desarrollado más de 220,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable en proyectos comerciales en los estados de Guanajuato y Querétaro. Grupo Cayón tiene significativo conocimiento del mercado de la región del Bajío, incluyendo otras inversiones en otras industrias de la región. Adicionalmente, Grupo Cayón ha logrado entablar estables relaciones comerciales con diversas tiendas de marcas 'premium', incluyendo Tiendas Ancla como Liverpool®, Office Depot®, Cinemex®, Soriana® y Cinemex®, entre otras. Salvador Cayón Ceballos, fundador de Grupo Cayón, tiene amplio conocimiento de la región del Bajío. Salvador Cayón es un empresario con

amplia experiencia, que ha logrado lanzar negocios innovadores y exitosos y que fueron primeros en su clase en la región del Bajío.

Las Sociedades Grupo Cayón aportarán al patrimonio del Fideicomiso Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga.

**Grupo Frel.** Grupo Frel tiene más de 50 años de experiencia en los desarrollos inmobiliarios abarcando todas las etapas de los mismos, desde la compra de la tierra, desarrollo, construcción y comercialización de los proyectos a nivel nacional, principalmente en la Ciudad de México y en los estados de Guerrero (Acapulco), Quintana Roo (Cancún) y Baja California Sur (Cabo San Lucas). Grupo Frel ha construido más de 100 (cien) proyectos inmobiliarios de alta calidad, incluyendo, bodegas, centros comerciales, hoteles, casas y oficinas.

Grupo Frel tiene amplia experiencia en el desarrollo de inmuebles en la Ciudad de México, especialmente en la colonia Polanco. Ha desarrollado las oficinas corporativas en México para grandes corporaciones nacionales e internacionales, como American Express® y L'Oréal®.

Grupo Aportante Frel aportará al patrimonio del Fideicomiso Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza.

**Grupo Central de Arquitectura.** Es un grupo con más de 15 años de experiencia en el diseño, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios en México. Grupo Central de Arquitectura ha sido reconocido a lo largo de su trayectoria tanto nacional como internacionalmente por sus proyectos de vanguardia. Algunos de dichos reconocimientos han sido otorgados por la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana y Travel+Leisure®, entre otros.

Desde 1997 han desarrollado más de 2,000 unidades habitacionales y han diseñado y construido más de 220,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable. Asimismo, en Playa del Carmen han construido el centro comercial Paseo del Carmen, así como el Hotel Deseo® y el Hotel Básico®. A partir del 2006, Central de Arquitectura se diversificó hacia el segmento comercial y conceptualiza los 'Urban Centers'. Dichos 'Urban Centers' con una alta calidad en su diseño y construcción buscan satisfacer las necesidades básicas de consumo, servicios y convivencia de la población, garantizando al visitante una experiencia única, práctica y comfortable. Actualmente Central de Arquitectura está desarrollando diversos proyectos comerciales a lo largo de la República Mexicana, incluyendo en los estados de Querétaro, Yucatán y Jalisco.

Los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura aportarán al patrimonio del Fideicomiso Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa.

Como se describe en otras secciones de este Prospecto, el Grupo de Control de la Fibra está integrado por tres diferentes grupos inmobiliarios y un grupo de Inversionistas Patrimoniales que, con anterioridad a las Transacciones de Formación, no habían tenido vínculos de negocios entre sí. El periodo previo a la Oferta ha servido para que estos grupos interactúen entre sí, conozcan y reconozcan las fortalezas de cada uno, y aprecien las sinergias esperadas por su

integración. En reconocimiento de esta situación, en el proceso de toma de decisiones respecto de la conformación del portafolio de FSHOP y la determinación de los principios de su gobierno corporativo, se han tomado en cuenta las opiniones de cada grupo de aportantes en función de su experiencia en cada materia. Como parte de este proceso, los integrantes del Grupo de Control han tomado los siguientes acuerdos, mismos que han quedado/quedarán reflejados en el Contrato de Fideicomiso y en el Fideicomiso de Control: (i) cuando algún integrante del Grupo de Control inicie el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario, invitará a los otros miembros a participar en el proyecto en cuestión, salvo que por cuestiones contractuales o de hecho anteriores no fuere posible, además de que los tres grupos inmobiliarios se han obligado a realizar sus mejores esfuerzos para brindar a FSHOP la posibilidad de desarrollar relaciones de negocios similares a las que cada uno de dichos grupos tiene hoy en día con terceros. Para mayor información respecto al derecho de primera oferta, “3. Estructura de la Operación – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – (iv) Derechos de Preferencia y de Reversión” de este Prospecto; (ii) se ha decidido fortalecer los órganos corporativos de FIBRA Shop de tal forma que, en decisiones que pudieren generar conflictos de interés entre los integrantes del Grupo de Control, las decisiones sean tomadas por los Comités de Prácticas y/o de Nominaciones, según sea el caso, además de que para que el Comité Técnico adopte diversas resoluciones se requiere del voto de la mayoría o totalidad de los Miembros Independientes; y (iii) el comité técnico del Fideicomiso de Control está integrado por cuatro miembros, de los cuales cada uno ha sido designado por cada integrante del Grupo de Control, por lo que cada grupo tiene el mismo peso al interior del Fideicomiso de Control, sin perjuicio del voto de calidad en caso de empate del Presidente de dicho comité, el cual es designado por Grupo Cayón.

En cuanto a sus fortalezas y contribuciones a FSHOP, Grupo Caceba, S.A. de C.V., aporta su vasta experiencia en el mercado inmobiliario comercial en el Bajío, así como excelentes relaciones con cadenas comerciales que serán de gran utilidad para que las propiedades que el Fiduciario adquiera en el futuro cuenten con tiendas ancla o sub-ancla de reconocido prestigio que fomenten la afluencia de visitantes. Por su parte, la experiencia de Grupo FREL como constructores y operadores de desarrollos comerciales, habitacionales, de oficinas y mixtos en el Distrito Federal, Cancún, Los Cabos y otras ciudades del país será invaluable para que el Asesor y el Administrador puedan seleccionar a los mejores contratistas para llevar a cabo construcciones y remodelaciones que permitan a los Inmuebles propiedad de la Fibra mantenerse en la preferencia de los consumidores. Central de Arquitectura, por otro lado, aporta al Fideicomiso la oportunidad de identificar, adquirir e incluso desarrollar centros comerciales con conceptos innovadores y de diseño arquitectónico altamente atractivo. Además de las ventajas anteriores, la participación de Actinver como parte del Grupo de Control permitirá que FSHOP crezca a través de estrategias financieras disciplinadas y goce de acceso a los mercados de deuda y capitales mexicanos en condiciones atractivas. Todo esto, aunado a la voluntad de los diferentes integrantes del Grupo de Control de transitar de su actual esquema de negocios familiares o de sociedades cerradas con pocos inversionistas afines, a un modelo de negocios altamente institucionalizado y con obligaciones frente al público y las autoridades del mercado de valores, establecerá las bases para que FSHOP pueda afianzarse como un exitoso vehículo de inversión inmobiliaria.

Los acuerdos entre los integrantes del Grupo de Control y sus fortalezas complementarias conforme a lo anteriormente descrito, su participación conjunta en el capital social del Asesor, y la asunción por parte de todos ellos de obligaciones de “lock-up” con vigencia de hasta cinco años respecto de los CBFIs que recibirán por sus aportaciones y mantendrán en el Fideicomiso de Control representan claros incentivos para que de forma conjunta enfoquen sus esfuerzos en beneficio de FSHOP y para que, adicionalmente, identifiquen propiedades susceptibles de ser desarrolladas de forma eficiente.

### ***El Asesor***

El Asesor de la Fibra es Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. En términos del Contrato de Asesoría y Planeación celebrado entre la Fibra y el Asesor, éste proporcionará a la Fibra diferentes servicios, en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán cualesquiera proyectos de la Fibra, conforme a los fines del Fideicomiso.

El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%. Dicha contraprestación será pagada por el Fiduciario al Asesor por trimestres vencidos, dentro de los 30 (treinta) días de calendario siguientes a la terminación del trimestre correspondiente, con base en, la información contenida en el reporte trimestral que el Fiduciario envíe a la BMV por el trimestre anterior. En caso de que una vez concluido un ejercicio y presentados los estados financieros dictaminados del Fideicomiso se determine que el monto pagado, durante uno o más de los trimestres del mismo, fue mayor o menor al monto debido con base en la información dictaminada del ejercicio anterior, entonces el Fiduciario pagará las sumas adicionales que correspondan conjuntamente con el pago de la contraprestación correspondiente al último trimestre de dicho ejercicio, o deducirá de dicho pago o del siguiente las cantidades pagadas en exceso respecto de los trimestres anteriores.

La vigencia Contrato de Asesoría y Planeación será de 15 (quince) años forzosos, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría y Planeación previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

### ***El Administrador***

El Administrador de la Fibra es Fibra Shop Administración, S.C., subsidiaria de la Fibra. En términos del Contrato de Administración y Representación celebrado entre la Fibra y el Administrador, éste proporcionará a la Fibra los servicios que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, el Administrador deberá representar a la Fibra frente a los Arrendatarios e usuarios de los Bienes Inmuebles.



Los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial serán aportados por los Fideicomitentes Adherentes. Por un periodo de aproximadamente tres meses a partir de la fecha de la Oferta, el Administrador contratará a la administradora que actualmente presta sus servicios a los centros comerciales. Durante dicho periodo de transición, el Administrador evaluará al número de empleados que necesitan ser contratados para administrar la Cartera Inicial a partir de ese momento. Se prevé que el número necesario de empleados que se necesitan contratar por el Administrador con el fin de administrar la Cartera Inicial será de aproximadamente 250.

El Administrador percibirá como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

La vigencia Contrato de Administración y Representación será de 15 (quince) años forzosos, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato de Administración y Representación previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

Para mayor información sobre el Asesor y el Administrador y sus respectivos contratos, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos” del presente Prospecto.

### ***Conflictos de Interés***

Los términos de los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos a los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial no fueron negociados en términos y condiciones de mercado; dichos términos fueron determinados entre los Fideicomitentes Adherentes y el Asesor. Conforme a dichos convenios, los Fideicomitentes Adherentes recibirán 181'049,225 CBFIs como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados. La cantidad de CBFIs que se pagarán como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación fue determinada por el Agente Estructurador y los Fideicomitentes Adherentes, en base en (incluyendo sin limitación) el análisis del NOI. Ni a un solo factor se le dio mayor peso que a otro al momento de valuación de los Bienes Inmuebles. Por lo tanto, los valores asignados a cada uno de los Bienes Inmuebles, para efectos de determinar el monto de CBFIs a entregar, no necesariamente mantienen relación al valor razonable de dichos Inmuebles. La contraprestación que la Fibra pagará por la aportación de los Bienes Inmuebles no fue negociada en términos y condiciones de mercado y pudiera exceder el valor justo de mercado de los mismos. En virtud de que la Fibra desea mantener sus relaciones con los representantes de los Fideicomitentes Adherentes como consejeros del Asesor y miembros del Comité Técnico y otros comités del Fideicomiso, la Fibra podría no ejercer sus derechos conforme a los convenios respectivos.

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, pudieran no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Favor de ver la sección “1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo” de este Prospecto. Podrían existir conflictos de interés con cada uno de Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel, el Asesor y el Administrador, que pudieran resultar en decisiones que no siempre sean favorables para los Tenedores.

Adicionalmente, podrían surgir conflictos de interés en caso de la existencia de una oportunidad de negocio tanto para la Fibra como para Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel. No obstante que se han establecido ciertas reglas y políticas para mitigar dichos posibles conflictos de interés, la Fibra no puede asegurar que dichas reglas y políticas eliminen, en su caso, cualquier conflicto de interés. Para mayor información ver las secciones “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos” y “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra – 4.6 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” de este Prospecto.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Personas integrantes del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

### ***Política de Distribución***

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

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

distribución será determinada por el Comité Técnico. Asimismo, la Fibra no puede garantizar que su política de Distribución no sea modificada en un futuro.

### ***Información Corporativa***

Las oficinas principales de FSHOP se ubican en Juan Salvador Agraz No. 40, Piso 15, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05109, Ciudad de México, Distrito Federal, con los teléfonos (55) 52921160. Asimismo, FSHOP tiene la siguiente página de Internet [www.fibrashop.mx](http://www.fibrashop.mx). (La información contenida en la página de Internet antes mencionada no es parte de la información descrita en el presente Prospecto.)

### ***Características de la Oferta***

<b>Fiduciario Emisor</b>	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso.
<b>Fideicomitente</b>	Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Los Tenedores de los CBFIs.
<b>Tipo de valor</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<b>Clave de Pizarra</b>	FSHOP.
<b>Tipo de Oferta</b>	Oferta Pública Mixta (primaria y secundaria). El Emisor y los Tenedores Vendedores ofrecen para suscripción y pago en México 199'818,345 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) a través de la BMV. Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada de 71'800,000 CBFIs de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos ( <i>Securities Act</i> ) y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta sea realizada. Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta en el Extranjero se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales. El monto de la porción primaria de la Oferta en México es de \$1,766'297,435.00 M.N. (mil setecientos sesenta y seis millones doscientos noventa y siete mil

cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y de \$2,479'295,595.00 M.N. (dos mil cuatrocientos setenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), asumiendo el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. El monto de la porción secundaria de la Oferta en México es de hasta \$1,730'523,602.50 M.N. (mil setecientos treinta millones quinientos veintitrés mil seiscientos dos Pesos 50/100 Moneda Nacional). Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores en México podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

**Precio de Colocación**

El precio de colocación es de \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFi.

**Monto total de la Oferta Primaria Global**

\$3,022'797,435.00 M.N. (tres mil veintidós millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y \$3,735'795,595.00 M.N. (tres mil setecientos treinta y cinco millones setecientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Monto total de la Oferta Primaria en México**

\$1,766'297,435.00 M.N. (mil setecientos sesenta y seis millones doscientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación que ofrece el Emisor, y \$2,479'295,595.00 M.N. (dos mil cuatrocientos setenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Monto total de la Oferta Primaria en el**

\$1,256'500,000.00 M.N. (mil doscientos cincuenta y seis

<b>Extranjero</b>	millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).
<b>Recursos Netos de la Oferta Primaria en México</b>	Aproximadamente \$1,603'077,650.00 M.N. (mil seiscientos tres millones setenta y siete mil seiscientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o aproximadamente \$2,287'128,085.00 M.N. (dos mil doscientos ochenta y siete millones ciento veintiocho mil ochenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional). Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta - Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.
<b>Recursos Netos de la Oferta en el Extranjero</b>	Aproximadamente \$1,140'389,511.00 M.N. (mil ciento cuarenta millones trescientos ochenta y nueve mil quinientos once Pesos 00/100 Moneda Nacional).
<b>Monto total de la Oferta Secundaria en México</b>	\$1,730'523,602.50 M.N. (mil setecientos treinta millones quinientos veintitrés mil seiscientos dos Pesos 50/100 Moneda Nacional).
<b>Número de CBFIs materia de la Oferta Primaria en México</b>	100'931,282 (cien millones novecientos treinta y un mil doscientos ochenta y dos) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, 141'674,034 (ciento cuarenta y un millones seiscientos setenta y cuatro mil treinta y cuatro) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
<b>Número de CBFIs ofrecidos en el Extranjero</b>	71'800,000 (setenta y un millones) CBFIs.
<b>Opción de Sobreasignación</b>	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto de la Oferta de los CBFIs en la Fecha de Emisión. Los Intermediarios Colocadores en México podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

	El Tenedor Vendedor no ha otorgado Opción de Sobreasignación alguna.
<b>CBFIs en circulación a partir de la Oferta</b>	353'780,507 CBFIs, sin tomar en cuenta la Opción de Sobreasignación, y 394'523,259 si se ejerce la Opción de Sobreasignación en su totalidad.
<b>Posibles Adquirentes de los CBFIs</b>	Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
<b>Emisión de CBFIs para planes de compensación a funcionarios</b>	En la Fecha de Emisión, se emitirán adicionalmente 2'702,703 CBFIs. Dichos CBFIs no serán entregados a Persona alguna ni serán ofrecidos al público en la Oferta, sino que únicamente se destinarán para planes de compensación de funcionarios, conforme lo instruya en su momento el Comité Técnico al Fiduciario.
<b>Destino de los Recursos</b>	Se estima que el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de \$2,743'467,161 M.N. (dos mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento sesenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) derivados de la venta de 172'731,282 CBFIs en la Oferta Primaria Global o de \$3,427'517,596 (tres mil cuatrocientos veintisiete millones quinientos diecisiete mil quinientos noventa y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, a un Precio de Colocación de \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFIs. Para mayor información, ver sección "2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos" del presente Prospecto.
<b>Derechos de los Tenedores de los CBFIs</b>	Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan a sus Tenedores derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles por ser

propiedad exclusiva del Fiduciario.

#### **Derechos de Voto**

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

#### **Restricciones para transferencia de CBFIs**

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

#### **Amortización**

Los CBFIs serán no amortizables.

#### **Distribuciones**

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

#### **Fuente de Distribuciones y Pagos.**

Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

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

<b>Garantías</b>	Los CBFIs serán no amortizables y quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
<b>Procedimiento de Pago y forma de liquidación</b>	<p>Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.</p> <p>La liquidación se realizará bajo la modalidad de entrega contra pago, en efectivo, a través del Indeval. Los Tenedores que participen en la Oferta recibirán sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.</p>
<b>Legislación</b>	Los CBFIs se rigen e interpretan de conformidad con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México, Distrito Federal.
<b>Administrador</b>	Fibra Shop Administración, S.C.
<b>Asesor</b>	Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.
<b>Intermediarios Colocadores en México</b>	Actinver Casa de Bolsa, Merrill Lynch y Casa de Bolsa Banorte IXE.
<b>Intermediarios Internacionales</b>	Banco BTG Pactual S.A.–Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith, Incorporated y Actinver Securities, Inc., o quienes sean designados por instrucciones del Comité Técnico.
<b>Representante Común</b>	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Depositario</b>	El Título que ampare los CBFIs se mantendrá en depósito en Indeval.
<b>Autorización y registro de la CNBV</b>	La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/7097/2013 de fecha 22 de julio de 2013 y se encuentra inscrito con el número 3239-1.81-2013-



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

## **Régimen Fiscal**

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 223 y 224 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en los mismos.

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

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

## **Estado de Resultados Auditados**

Las siguientes tablas presentan un resumen de la información financiera respecto de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial del Fideicomiso y que serán aportados por los Fideicomitentes Adherentes como parte de las Transacciones de Formación por los períodos concluidos el 31 de marzo de 2013 y 2012 y por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente. El resumen de la información financiera deriva de, y deberá ser revisado en conjunto con los estados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de los Bienes Inmuebles incluidos en el presente Prospecto (los "Estados de Propósito Especial"). Para mayor información, favor de ver la sección "5. Información Financiera de la Cartera Inicial" de este Prospecto.

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

El resumen de la información financiera en las siguientes tablas muestra los ingresos y ciertos gastos históricos de los Bienes Inmuebles que serán aportados por los Fideicomitentes Adherentes.

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

Los Estados de Propósito Especial por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013 han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited).

El resumen de la información financiera que se muestra a continuación puede no ser indicativo de los resultados que hubieran obtenido los Bienes Inmuebles de haber sido operados por la Fibra durante los periodos indicados. Asimismo, los Estados de Propósito Especial no podrán ser comparativos con los estados financieros que se emitan por el año concluido el 31 de diciembre de 2013. Para mayor información de la presentación de la información financiera, ver la sección “5. Información Financiera de la Cartera Inicial” de este Prospecto.

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012**

(Pesos)

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraíso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamientos.....	\$ 66,831,934	\$ 17,089,588	\$ 45,639,073	\$ 54,118,775	\$ 19,484,551	\$ 260,249	\$4,639,665	\$ 3,516,077
Operación y Mantenimiento.....	15,038,564	3,610,450	24,462,090	23,116,379	4,363,851	39,037	1,361,114	893,144
Otros ingresos de operación.....	<u>4,451,771</u>	<u>534,378</u>	<u>2,674,847</u>	<u>7,394,318</u>	<u>4,366,234</u>	-	<u>91,121</u>	<u>-</u>
Total de ingresos .....	86,322,269	21,234,416	72,776,010	84,629,472	28,214,636	299,286	6,091,900	4,409,221
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento .....	15,716,585	5,300,501	28,479,255	29,202,839	5,038,352	19,655	1,842,515	499,733
Impuesto predial.....	446,499	71,487	602,419	549,624	204,420	153,327	34,437	48,406
Seguros.....	<u>559,159</u>	<u>114,655</u>	<u>156,573</u>	<u>326,982</u>	<u>174,346</u>	-	<u>26,246</u>	<u>79,186</u>
Total ciertos gastos.....	<u>16,722,243</u>	<u>5,486,643</u>	<u>29,238,247</u>	<u>30,079,445</u>	<u>5,417,118</u>	<u>172,982</u>	<u>1,903,198</u>	<u>627,325</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$ 69,600,026</u>	<u>\$ 15,747,773</u>	<u>\$ 43,537,763</u>	<u>\$ 54,550,027</u>	<u>\$ 22,797,518</u>	<u>\$ 126,304</u>	<u>\$4,188,702</u>	<u>\$ 3,781,896</u>

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011**

(Pesos)

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraíso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamientos.....	\$ 65,100,743	\$ 17,030,237	\$ 42,751,655	\$ 53,259,756	\$ 16,250,072	\$ -	\$ -	\$ 1,323,350
Operación y Mantenimiento .....	14,989,008	3,612,213	24,809,459	20,733,312	4,195,398	-	-	25,118
Otros ingresos de operación.....	<u>4,581,952</u>	<u>80,080</u>	<u>1,596,655</u>	<u>4,415,774</u>	-	-	<u>132,234</u>	<u>-</u>
Total de Ingresos .....	84,671,703	20,722,530	69,157,769	78,408,842	20,445,470	-	132,234	1,348,468
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento .....	\$16,581,955	\$ 5,555,762	\$ 27,855,840	\$ 25,298,065	\$ 4,921,673	\$ -	\$ -	\$ -
Impuesto predial.....	443,937	62,259	577,721	1,038,212	63,329	189,419	52,633	-
Seguros.....	<u>156,422</u>	<u>117,397</u>	<u>238,912</u>	<u>320,340</u>	<u>60,114</u>	-	<u>288,645</u>	<u>-</u>
Total ciertos gastos .....	<u>17,182,314</u>	<u>5,735,418</u>	<u>28,672,473</u>	<u>26,656,617</u>	<u>5,045,116</u>	<u>189,419</u>	<u>341,278</u>	<u>-</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$ 67,489,389</u>	<u>\$ 14,987,112</u>	<u>\$ 40,485,296</u>	<u>\$ 51,752,225</u>	<u>\$ 15,400,354</u>	<u>\$(189,419)</u>	<u>\$(209,044)</u>	<u>\$ 1,348,468</u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

(Pesos)

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamiento .....	\$ 55,684,175	\$ 16,537,047	\$ 38,446,632	\$ 53,744,188	\$ 3,391,197	\$ -	\$ -	\$ -
Operación y Mantenimiento .....	12,857,494	3,431,936	25,011,470	25,463,340	745,248	-	-	-
Otros ingresos de operación.....	<u>5,034,180</u>	<u>18,302</u>	<u>996,228</u>	<u>4,689,085</u>	-	-	-	-
Total de Ingresos.....	73,575,849	19,987,285	64,454,330	83,896,613	4,136,445	-	-	-
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento .....	17,766,571	4,626,495	32,037,098	31,789,416	1,815,589	-	-	-
Impuesto predial.....	431,277	70,520	669,171	1,038,599	167,803	-	78,873	-
Seguros.....	<u>855,665</u>	<u>150,050</u>	<u>327,658</u>	<u>377,321</u>	<u>191,876</u>	-	-	-
Total ciertos gastos .....	<u>19,053,513</u>	<u>4,847,065</u>	<u>33,033,927</u>	<u>33,205,336</u>	<u>2,175,268</u>	-	<u>78,873</u>	-
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$ 54,522,336</u>	<u>\$ 15,140,220</u>	<u>\$ 31,420,403</u>	<u>\$ 50,691,277</u>	<u>\$ 1,961,177</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (78,873)</u>	<u>\$ -</u>

**Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013**

(Pesos)

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamientos.....	\$ 16,098,848	\$ 4,257,761	\$ 11,643,378	\$ 13,321,659	\$ 4,881,272	\$ 281,099	\$1,942,707	\$ 1,157,402
Operación y Mantenimiento.....	4,481,162	946,632	5,910,482	4,795,035	1,084,222	42,165	422,809	281,787
Otros ingresos de operación.....	<u>1,101,106</u>	<u>-</u>	<u>404,038</u>	<u>1,167,325</u>	<u>1,613,170</u>	<u>-</u>	<u>499,534</u>	<u>-</u>
Total de Ingresos.....	21,681,116	5,204,393	17,957,898	19,284,019	7,578,664	323,264	2,865,050	1,439,189
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento.....	3,435,183	1,178,445	6,709,353	7,851,650	2,292,499	8,859	641,091	369,381
Impuesto predial.....	431,277	16,986	-	-	63,534	38,188	8,609	13,908
Seguros.....	<u>140,656</u>	<u>28,339</u>	<u>51,989</u>	<u>62,254</u>	<u>43,587</u>	<u>43,920</u>	<u>6,562</u>	<u>19,797</u>
Total ciertos gastos.....	<u>4,007,116</u>	<u>1,223,770</u>	<u>6,761,342</u>	<u>7,913,904</u>	<u>2,399,620</u>	<u>90,967</u>	<u>656,262</u>	<u>403,086</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$ 17,674,000</u>	<u>\$ 3,980,623</u>	<u>\$ 11,196,556</u>	<u>\$ 11,370,115</u>	<u>\$ 5,179,044</u>	<u>\$ 232,297</u>	<u>\$2,208,788</u>	<u>\$ 1,036,103</u>

**Por el período de tres meses terminado el 31 de Marzo de 2012**

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos:								
Arrendamientos.....	\$15,178,519	\$ 4,668,740	\$10,326,602	\$ 13,437,895	\$ 5,195,650	\$ -	\$ 504,931	\$ 130,500
Operación y Mantenimiento.....	3,731,185	899,042	6,413,388	6,809,576	999,230	-	154,092	161,004
Otros ingresos de operación.....	<u>863,862</u>	<u>-</u>	<u>159,365</u>	<u>1,536,684</u>	<u>676,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de Ingresos.....	19,773,566	5,567,782	16,899,355	21,784,155	6,871,652	-	659,023	291,504
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento.....	3,243,816	1,143,973	7,292,534	8,369,707	1,205,857	3,768	391,907	155,625
Impuesto predial.....	358,683	17,351	-	-	51,105	38,332	8,609	12,102
Seguros.....	<u>133,365</u>	<u>28,238</u>	<u>40,547</u>	<u>178,972</u>	<u>43,587</u>	<u>-</u>	<u>6,562</u>	<u>19,797</u>
Total ciertos gastos.....	<u>3,735,864</u>	<u>1,189,562</u>	<u>7,333,081</u>	<u>8,548,679</u>	<u>1,300,549</u>	<u>42,100</u>	<u>407,078</u>	<u>187,524</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$16,037,702</u>	<u>\$ 4,378,220</u>	<u>\$ 9,566,273</u>	<u>\$ 13,235,476</u>	<u>\$ 5,571,103</u>	<u>\$ (42,100)</u>	<u>\$ 251,945</u>	<u>\$ 103,980</u>

## **Información Financiera Proforma No Auditada**

El presente Prospecto también incluye información financiera proforma de FSHOP al 31 de marzo de 2013 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012. La información financiera proforma se basa en información financiera histórica de los Bienes Inmuebles que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Transacciones de Formación, conforme a lo siguiente: (i) el estado de posición financiera proforma condensado no auditado al 31 de marzo de 2013 como si la Oferta y las Transacciones de Formación hubieran ocurrido el 31 de marzo de 2013; y (ii) el estado de utilidades integrales proforma condensados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 como si la Oferta y las Transacciones de Formación hubieran ocurrido el 1° de enero de 2012. Los estados financieros proforma no auditados se presentan para efectos ilustrativos únicamente. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma No Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; (ii) impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iii) las comisiones estimadas por la administración y administración de Inmuebles. Para mayor información sobre los ajustes realizados para la preparación de la información financiera proforma, favor de ver la sección “5. Información Financiera de la Cartera Inicial” del presente Prospecto. Los estados financieros proforma no auditados no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiera ocurrido si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o (iii) proyectar la condición financiera o resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

## Estado Proforma Condensado de Posición Financiera No Auditado

Activo	Fibra Shop	Portafolio inicial	Oferta Pública	Proforma
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1	\$ -	\$ 2,282,911,661	\$ 2,282,911,662
Cuentas por cobrar	-	42,640,157	-	42,640,157
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-	500,000,000	500,000,000
Total del activo circulante	1	42,640,157	2,782,911,661	2,825,551,819
Propiedades-				
Plaza Cibeles	-	1,241,600,000	-	1,241,600,000
Plaza La Luciérnaga	-	287,900,000	-	287,900,000
Puerta Paraíso	-	1,020,700,000	-	1,020,700,000
Plaza Kukulcán	-	868,200,000	-	868,200,000
U.C. Jurica	-	242,300,000	-	242,300,000
U.C. Juriquilla	-	222,900,000	-	222,900,000
U.C. Xalapa	-	171,900,000	-	171,900,000
U.C. Durango	-	63,100,000	-	63,100,000
Otros	-	261,000,000	-	261,000,000
	-	4,379,600,000	-	4,379,600,000
Total del activo	\$ 1	\$ 4,422,240,157	\$ 2,782,911,661	\$ 7,205,151,819
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
Pasivo:				
Depósitos en garantía	\$ -	\$ 42,640,157	\$ -	\$ 42,640,157
Cuentas por pagar	-	261,000,000	-	261,000,000
Cuenta por pagar a propietarios	-	1,042,321,143	-	1,042,321,143
Impuesto al valor agregado por pagar	-	-	500,000,000	500,000,000
Deuda	-	494,754,420	(494,754,420)	-
Total del pasivo	-	1,840,715,720	5,245,580	1,845,961,300
Patrimonio	1	2,581,524,437	2,777,666,081	5,359,190,519
Total del patrimonio	1	2,581,524,437	2,777,666,081	5,359,190,519
Total del pasivo y patrimonio	\$ 1	\$ 4,422,240,157	\$ 2,782,911,661	\$ 7,205,151,819

**Estado Proforma Condensado de Utilidad Integral no Auditado**  
(Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012)

	Urban Center Jurica	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango	Urban Center Juriquilla	Kukulcán Plaza	Plaza Puerto Paraíso	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Total	Ajustes Pro Forma
Ingresos por:										
Arrendamiento	\$ 19,484,551	\$ 4,639,665	\$ 3,516,077	\$ 260,249	\$ 45,639,073	\$ 54,118,775	\$ 66,831,934	\$ 17,089,588	\$ 211,579,912	\$ -
Operación y mantenimiento	4,363,851	1,361,114	893,144	39,037	24,462,090	23,116,379	15,038,564	3,610,450	72,884,629	-
Otros	<u>4,366,234</u>	<u>91,121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,674,847</u>	<u>7,394,318</u>	<u>4,451,771</u>	<u>534,378</u>	<u>19,512,669</u>	<u>-</u>
	28,214,636	6,091,900	4,409,221	299,286	72,776,010	84,629,472	86,322,269	21,234,416	303,977,210	-
Ciertos gastos:										
Operación y mantenimiento	5,038,352	1,842,515	499,733	19,655	28,479,255	29,202,839	15,716,585	5,300,501	86,099,435	-
Honorarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,074,751
Otros gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,781,200
Impuesto predial	204,420	34,437	48,406	153,327	602,419	549,624	446,499	71,487	2,110,619	-
Seguros	<u>174,346</u>	<u>26,246</u>	<u>79,186</u>	<u>-</u>	<u>156,573</u>	<u>326,982</u>	<u>559,159</u>	<u>114,655</u>	<u>1,437,147</u>	<u>-</u>
	5,417,118	1,903,198	627,325	172,982	29,238,247	30,079,445	16,722,243	5,486,643	89,647,201	22,855,951
Total de utilidad integral	<u>\$ 22,797,518</u>	<u>\$ 4,188,702</u>	<u>\$ 3,781,896</u>	<u>\$ 126,304</u>	<u>\$ 43,537,763</u>	<u>\$ 54,550,027</u>	<u>\$ 69,600,026</u>	<u>\$ 15,747,773</u>	<u>\$ 214,330,009</u>	<u>\$ (22,855,951)</u>

**Estado Proforma Condensado de Utilidad Integral no Auditado**  
(Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013)

	Urban Center Jurica	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango	Urban Center Juriquilla	Kukulcán Plaza	Plaza Puerto Paraíso	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Total	Ajustes Pro Forma
Ingresos por:										
Arrendamiento	\$ 4,881,272	\$ 1,942,707	\$ 1,157,402	\$ 281,099	\$ 11,643,378	\$ 13,321,659	\$ 16,098,848	\$ 4,257,761	\$ 53,584,126	\$ -
Operación y mantenimiento	1,084,222	422,809	281,787	42,165	5,910,482	4,795,035	4,481,162	946,632	17,964,294	-
Otros	<u>1,613,170</u>	<u>499,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>404,038</u>	<u>1,167,325</u>	<u>1,101,106</u>	<u>-</u>	<u>4,785,173</u>	<u>-</u>
	7,578,664	2,865,050	1,439,189	323,264	17,957,898	19,284,019	21,681,116	5,204,393	76,333,593	-
Ciertos gastos										
Operación y mantenimiento	2,292,499	641,091	369,381	8,859	6,709,353	7,851,650	3,435,183	1,178,445	22,486,461	-
Honorarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,965,814
Otros gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,695,300
Impuesto predial	63,534	8,609	13,908	38,188	-	-	431,277	16,986	572,502	-
Seguros	<u>43,587</u>	<u>6,562</u>	<u>19,797</u>	<u>43,920</u>	<u>51,989</u>	<u>62,254</u>	<u>140,656</u>	<u>28,339</u>	<u>397,104</u>	<u>-</u>
	2,399,620	656,262	403,086	90,967	6,761,342	7,913,904	4,007,116	1,223,770	23,456,067	5,661,114
Total de utilidad integral	<u>\$ 5,179,044</u>	<u>\$ 2,208,788</u>	<u>\$ 1,036,103</u>	<u>\$ 232,297</u>	<u>\$ 11,196,556</u>	<u>\$ 11,370,115</u>	<u>\$ 17,674,000</u>	<u>\$ 3,980,623</u>	<u>\$ 52,877,526</u>	<u>\$ (5,661,114)</u>



## Otra Información

	Año concluido el 31 de diciembre		Tres meses concluidos el 31 de marzo	
	2012		2013	
Proforma NOI <sup>(1)(4)</sup> .....	Ps.	214'330,009	Ps.	52'877,526
EBITDA Ajustado proforma <sup>(2)(4)</sup> .....	Ps.	191'474,058	Ps.	47'216,412
Proforma FFO <sup>(3)(4)</sup> .....	Ps.	191'474,058	Ps.	47'216,412

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

La siguiente tabla es una conciliación de exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma del NOI Proforma:

	Año concluido el 31 de diciembre		Tres meses concluidos el 31 de marzo	
	2012		2013	
	(Pesos)			
Exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma .....	Ps.	191'474,058	Ps.	47'216,412
Honorarios de operación.....		16'074,751		3'965,814
Otros gastos .....		6'781,200		1'695,300
<b>Proforma NOI</b> .....		214'330,009		52'877,526

La siguiente tabla es una conciliación de exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma del EBITDA ajustado proforma:

	Año concluido el 31 de diciembre		Tres meses concluidos el 31 de marzo	
	2012		2013	
	(Pesos)			
Exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma.....	Ps.	191'474,058	Ps.	47'216,412
Estimación cuentas por cobrar dudosas.....		N/A		N/A
<b>EBITDA ajustado proforma</b> .....		191'474,058		47'216,412

La siguiente tabla es una conciliación de exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma del FFO proforma:

	Año concluido el 31 de diciembre		Tres meses concluidos el 31 de marzo	
	2012		2013	
	(Pesos)			
Exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma.....	Ps.	191'474,058	Ps.	47'216,412
Estimación cuentas por cobrar dudosas.....		N/A		N/A
Amortización de comisiones por créditos .....		N/A		N/A
<b>Proforma FFO</b> .....		191'474,058		47'216,412

### **1.3 Factores de Riesgo**

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

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

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

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

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

#### ***Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.***

##### **Activos limitados del Fideicomiso.**

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

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está

limitada a los recursos o bienes que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

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

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en los Bienes Inmuebles o de los Derechos de Arrendamiento.

### **Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.**

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

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

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

### **Falta de liquidez de los CBFIs.**

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

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

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

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

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

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

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

### **No se requiere una calificación crediticia para la Emisión.**

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la Oferta. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en los CBFIs.

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

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

### ***Factores de Riesgo relacionados con los Bienes Inmuebles.***

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

Los ingresos de la Fibra provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de la Fibra depende de su

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

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Bienes Inmuebles. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Bienes Inmuebles que formarán la Cartera Inicial se encuentran garantizadas, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Fibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de la Fibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

**Los Bienes Inmuebles están concentrados en el sector comercial en México, y el negocio de la Fibra podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica de dicho sector.**

La Cartera Inicial de la Fibra está integrada por 8 (ocho) centros comerciales. Esta concentración puede exponer a la Fibra al riesgo de desaceleraciones económicas en el sector inmobiliario comercial mayor a aquel que tendría si los Bienes Inmuebles se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria. La industria inmobiliaria comercial está sujeta a riesgos que podrían resultar en desaceleraciones económicas lo cual podría afectar adversamente a los Arrendatarios que estén involucrados en dicha industria, incluyendo el resultado de las fluctuaciones en la demanda del consumidor y en el desempeño de sectores económicos relacionados. En caso de que los Arrendatarios no puedan soportar dicha desaceleración, podrían incumplir sus obligaciones de arrendamiento, buscar obtener concesiones de rentas o ser incapaz de renovar o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. En dicho caso, si la Fibra es incapaz de renovar o celebrar nuevos contratos de arrendamiento en términos favorables, la condición financiera de la Fibra podría verse afectada.

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

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de la Fibra depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles están ubicados. Ante la terminación de las Transacciones de Formación, la Fibra tendrá concentraciones importantes de inmuebles en las siguientes ciudades, que al 31 de marzo de 2013, representan los siguientes porcentajes de superficie rentable total: Estado de Guanajuato (56%), zona metropolitana del estado de Querétaro (13%), Cabo San Lucas (13%) y Cancún (11%). Como resultado de la concentración geográfica de los

inmuebles en dichos estados, la Fibra está expuesta a desaceleraciones potenciales en dichas economías locales, otros cambios en las condiciones inmobiliarias locales, inestabilidad social (como delincuencia) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (como por ejemplo huracanes, inundaciones, terremotos, entre otros). Asimismo, algunos de los Bienes Inmuebles se encuentran ubicados en regiones con economías que dependen significativamente del turismo, y una disminución en el turismo en dichas regiones podría afectar a los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles aplicables en el pago de la renta, lo cual podría afectar adversamente a la Fibra. Particularmente, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza se encuentran ubicadas en Cabo San Lucas y Cancún, respectivamente, ambos se encuentran en regiones costeras que dependen de manera significativa del turismo y los cuales representan mayor riesgo de eventos meteorológicos como huracanes e inundaciones. En caso de cambios adversos en la economía, clima extremo u otros en dichas regiones, la condición financiera de la Fibra podría verse afectada.

**Los centros comerciales dependen en gran medida de las Tiendas Ancla u otros Arrendatarios principales para atraer consumidores y la Fibra podría verse afectada por el cierre de una Tienda Ancla o pérdida de uno o más de dichos Arrendatarios.**

Los centros comerciales del comercio detallista comúnmente cuentan con grandes Arrendatarios reconocidos a nivel nacional. En cualquier momento, los Arrendatarios podrían sufrir una desaceleración en su negocio, lo cual podría debilitar significativamente su condición financiera. Como consecuencia, los Arrendatarios, incluyendo una Tienda Ancla u otro Arrendatario principal, podrían llegar a incumplir con sus obligaciones contractuales con la Fibra, buscar concesiones para continuar sus operaciones, o declararse en concurso mercantil, cualquiera de las cuales podría resultar en la terminación de los arrendamientos con dichos Arrendatarios y la pérdida de ingresos de las Rentas atribuible a los arrendamientos terminados. Adicionalmente, algunos Arrendatarios pueden detener sus operaciones sin dejar de pagar la Renta, lo cual pudiera disminuir la circulación de consumidores, resultando en la disminución de ventas de los demás Arrendatarios. Además de dichos posibles efectos de una desaceleración del negocio, fusiones o consolidaciones entre los grandes establecimientos comerciales podría resultar en el cierre de tiendas existentes o duplicar ubicaciones de locales.

La pérdida de, o el cierre de, una Tienda Ancla u otro Arrendatario principal podría reducir significativamente el nivel de ocupación o las Rentas que la Fibra recibe de los Bienes Inmuebles, y la Fibra podría no tener la capacidad de arrendar el espacio vacante o la Fibra podría no ser capaz de arrendar dicho espacio con Rentas atractivas. Además, en caso de incumplimiento por una Tienda Ancla o un Arrendatario principal, la Fibra podría sufrir retrasos y costos al ejercer sus derechos como arrendador para recuperar las cantidades debidas conforme a los términos de los contratos de arrendamiento con dichas partes. La actualización de cualquiera de dichos supuestos descritos anteriormente, particularmente si involucra a una Tienda Ancla con arrendamientos en múltiples ubicaciones, podría afectar la condición financiera de la Fibra.

**Las contraprestaciones que pagará la Fibra por los Bienes Inmuebles que se propone adquirir en las Transacciones de Formación y que se negociaron entre Personas Relacionadas podrían ser superiores a su valor justo de mercado.**

Conforme a los Convenios de Aportación y Adhesión, los propietarios de los 8 (ocho) Bienes Inmuebles Aportados (incluyendo a ciertos miembros del Comité Técnico y funcionarios del Asesor y del Administrador) aportarán dichos Inmuebles al Fideicomiso. Como contraprestación por dichas aportaciones, la Fibra emitirá 181'049,225 CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes, que representan aproximadamente el 51% de los CBFIs en circulación, sin considerar la Opción de Sobreasignación. Respecto a los Bienes Inmuebles que serán aportados por Grupo Frel, se pagará una parte de la contraprestación en efectivo después de la Oferta. El monto de CBFIs que pagará o emitirá la Fibra como contraprestación por la Cartera de Aportación fue determinado con anterioridad a la fecha de la Oferta por el Agente Estructurador y los propietarios con base en, pero sin limitación a, un análisis del NOI. A ningún solo factor se le dio mayor peso que a otro al momento de valuación de los Bienes Inmuebles. Por lo tanto, los valores asignados a cada uno de los Bienes Inmuebles, para efectos de determinar el monto de CBFIs a entregar, no necesariamente mantienen relación al valor razonable de dichos Inmuebles. La contraprestación que la Fibra pagará por la aportación de los Bienes Inmuebles no fue negociada en términos y condiciones de mercado y pudiera exceder el valor justo de mercado de los mismos.

El precio inicial de la Oferta se negoció entre la Fibra, los compradores iniciales, los propietarios y los Intermediarios Colocadores. Adicionalmente a las condiciones prevalecientes del mercado, los factores que se consideraron para la determinación del precio inicial de la Oferta fueron los múltiplos de valuación de terceros que los compradores iniciales y los Intermediarios Colocadores consideraron son comparables a la Fibra, su información financiera, historia y la perspectiva futura de la industria en la cual compite la Fibra, una evaluación de su administración y sus operaciones actuales, las perspectivas y la periodicidad de sus ingresos futuros, el estado actual de su desarrollo, los factores anteriores relacionados con valores de mercado y diversas métricas de valuación utilizadas por terceros dedicados a actividades similares a las de la Fibra. El precio de Oferta inicial de los CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de los activos que se van a adquirir en las Transacciones de Formación, la condición financiera de la Fibra o cualesquiera otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para los CBFIs después de la Oferta. El precio que pagará la Fibra y la contraprestación que será recibida por los propietarios, para la adquisición de la Cartera Inicial puede exceder el valor en libros y el valor de mercado de estos activos.

**Una parte importante de los Bienes Inmuebles tienen arrendamientos que vencen dentro de los próximos años, si la Fibra fuera incapaz de renovar dichos Contratos de Arrendamiento o si fuera incapaz de arrendar los Bienes Inmuebles con los niveles de renta existentes o por encima de ellos, el ingreso por concepto de Rentas podría verse afectado adversamente.**

Al 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta. A dicha fecha, el promedio ponderado de la vigencia de los arrendamientos de los Bienes Inmuebles es de 7 años. En 2014 vencerán 104 Contratos de Arrendamiento que representa un 22% del total de los Contratos de Arrendamiento celebrados al 31 de marzo de 2013. No es posible asegurar que los Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Bienes Inmuebles serán arrendados nuevamente. En el grado en que los Bienes Inmuebles, o parte de los mismos, permanezcan

desocupados durante periodos extensos, la Fibra podrá recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estos Bienes Inmuebles. Además, el valor de reventa de un Inmueble podría disminuir debido a que el valor de mercado de un Inmueble en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos del mismo.

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

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

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

- (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
- (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Bienes Inmuebles;
- (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;



- (v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- (vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto;
- (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de la Fibra o del Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de la Fibra o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
- (xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
- (xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles;
- (xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los centros comerciales de la Fibra;
- (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los centros comerciales de la Fibra;
- (xv) incapacidad por atraer y mantener Tiendas Ancla;
- (xvi) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas;
- (xvii) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;
- (xviii) disminución de ingresos en las Rentas variables; y
- (xix) competencia de otros centros comerciales, u otro tipo de comercio detallista u otros medios de comercio relacionados.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de

Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si la Fibra o el Administrador no logran operar sus Bienes Inmuebles para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

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

La Fibra competirá con otros propietarios, desarrolladores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de la Fibra. El sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de la Fibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos pueden incursionar en el mercado, a través de FIBRAS o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de los competidores directos de la Fibra pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que la Fibra. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para la Fibra. Asimismo, si los competidores de la Fibra ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que actualmente se cobran en los Bienes Inmuebles, la Fibra correría el riesgo de perder Arrendatarios, y se vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de la Fibra en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de la Fibra podría verse afectado adversamente.

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

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

El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales de la Fibra. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde la crisis financiera internacional del 2008-2009, y la economía en general continua exhibiendo

incertidumbres como resultado de factores como la crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación en los Estados Unidos. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de la Fibra para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros presentes y futuros bajo las líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio, a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

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

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

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

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

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

- (i) el grado de interés del inversionista;

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

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

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

Es probable que en el futuro la Fibra esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para la Fibra o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de la Fibra para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso (incluyendo la adquisición de inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que la Fibra mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La

falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre la Fibra.

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

Existe la posibilidad de que la Fibra contrate deuda en el futuro, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Bienes Inmuebles y otros derechos. Esto podría someter a la Fibra a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

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

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

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

La Fibra será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. La Fibra adquiere dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes.

Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a la Fibra en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada la Fibra. Por otra parte, no se tiene un seguro designado para limitar las pérdidas que pueda sufrir la Fibra como resultado de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que sean causa de un evento no cubierto.

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

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

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

**En caso de incumplimiento por parte de Grupo Frel a su obligación de invertir recursos en la revitalización de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza o en caso de que dicha revitalización costara más de lo anticipado, la Fibra tendría que cubrir dichos montos lo que podría afectar su situación financiera y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.**

Conforme a lo descrito en el presente Prospecto, Grupo Frel se ha obligado frente a la Fibra a invertir importantes sumas de dinero en la revitalización de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, para lo cual otorgarán las garantías correspondientes (prendas bursátiles). Si Grupo Frel incumpliera con dichas obligaciones, no obstante que la Fibra iniciara cualesquiera acciones legales necesarias, ésta, en tanto no haga efectiva la garantía, se vería obligada a cubrir las cantidades faltantes a efecto de concluir con la revitalización de dichos centros comerciales con el fin de retener a los Arrendatarios, atraer a nuevos Arrendatarios y más consumidores, lo cual resultaría en una afectación en su situación financiera y por consiguiente una reducción en el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

Mientras que los objetivos de la Fibra consisten principalmente en adquirir y generar ingresos de los activos inmobiliarios, se espera que existan momentos que se considere apropiado vender o disponer de ciertos activos inmobiliarios. La capacidad de la Fibra de disponer de los Bienes Inmuebles (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de la Fibra, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda

de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Bienes Inmuebles, no se puede garantizar que la Fibra podrá vender los Bienes Inmuebles con ganancias en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, la Fibra puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Bien Inmueble pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

**Los Bienes Inmuebles podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de sus operaciones.**

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de la Fibra se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Bienes Inmuebles, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de la Fibra en el período en el cual se registra la valuación.

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

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



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

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

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

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

El 7 de junio de 2013 se publicó en el DOF la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entrará en vigor a los 30 (treinta) Días de su publicación. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

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

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

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

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

Las operaciones de FSHOP están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas. Todos los Bienes Inmuebles han estado, están y estarán sujetos a disposiciones normativas en materia de protección al ambiente y, en particular, Kukulcán Plaza y Plaza Puerto Paraíso, por estar construidas en terrenos ubicados frente a la costa, están o podrían llegar a estar sujetos a regulación ambiental adicional más onerosa.

En ocasiones, como resultado de su carácter altamente técnico y especializado, determinar si una o más normas ambientales son aplicables o no a un caso concreto, y/o interpretar el alcance o ámbito de aplicación de dichas normas son cuestiones complejas.

Si bien los Bienes Inmuebles propiedad de FSHOP, en su mayoría, cumplen sustancialmente con la normatividad aplicable en materia ambiental, se recomienda al lector hacer referencia a la sección 3.2.1. relativa a la situación específica de Plaza Puerto Paraíso en materia ambiental, y prestar especial atención a los factores siguientes.

**Se incluyó un factor de riesgo relacionado con la no obtención de autorización federal de impacto ambiental en relación con la edificación de Plaza Puerto Paraíso. Como resultado de una revisión detallada de documentación relativa al inicio de las construcciones de dicho Bien Inmueble, se determinó que la licencia de construcción de Plaza Puerto Paraíso y el inicio de las construcciones al amparo de la misma no se encontraban sujetos al requisito de obtener previamente una autorización federal en materia de impacto ambiental por no haber estado vigente la disposición legal correspondiente en la fecha en que se verificaron dichos actos.**

Durante las primeras etapas del proceso de revisión y auditoría de los Bienes Inmuebles por parte de los asesores externos de FSHOP, con base en la información disponible, el Asesor Ambiental Independiente concluyó que existían posibles contingencias en relación con Plaza Puerto Paraíso derivado del hecho de que, con anterioridad al inicio de las construcciones, no se había obtenido la autorización de SEMARNAT en materia de impacto ambiental con fundamento en la disposición legal antes mencionada. En términos de la normatividad aplicable vigente a partir del 13 de diciembre de 1996, el incumplimiento de este requerimiento podría resultar en sanciones económicas por un monto importante o, incluso, clausura del Inmueble temporal o definitiva. Como resultado de lo anterior, se incluyó en versiones anteriores del presente Prospecto un factor de riesgo relacionado con lo anterior.

Con base en información proporcionada por Grupo Frel al Asesor Ambiental Independiente de forma posterior a la fecha en que se incluyó el factor de riesgo anterior en el Prospecto, la cual incluye evidencia documental relativa a la expedición de la licencia de construcción y la fecha de inicio de las construcciones al amparo de dicha licencia (incluyendo la propia licencia de construcción, así como copias fotostáticas de contratos, órdenes de compra, facturas y notas de remisión relativas a servicios, trabajos y materiales necesarios para el inicio de las obras), fue posible confirmar que el inicio de dichas construcciones es anterior al 13 de diciembre de 1996, es decir, la fecha de la reforma a la LGEEPA. En otras palabras, la licencia de construcción de Plaza Puerto Paraíso y el inicio de las construcciones al amparo de la misma no se encontraban sujetos al requisito de obtener previamente una autorización federal en materia de impacto ambiental por no haber estado vigente la disposición legal correspondiente en la fecha en que se verificaron dichos actos. Por lo anterior, se considera que no existen riesgos que pudieran derivar del hecho de que no se cuenta con una autorización de impacto ambiental de carácter federal en relación con la edificación de Plaza Puerto Paraíso, y no se tiene contemplado que las autoridades competentes impongan sanción alguna.

Para mayor información en relación con lo anterior, se recomienda al lector hacer referencia a la sección *"3 Estructura de la Operación -. 3.2 Patrimonio del Fideicomiso - 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)"* de este Prospecto.

**Las obras de remodelación realizadas en Plaza Puerto Paraíso a partir del año 2007 se llevaron a cabo sin haberse entregado previamente un aviso a la SEMARNAT en términos del artículo 6 del REIA.**

En términos del artículo 6 del REIA, para obras que no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental tales como conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles, se requiere únicamente la presentación de un aviso a la SEMARNAT previamente al inicio de dichas obras. En caso de no presentarse dicho aviso, se podría imponer una sanción al infractor. La LGEEPA prevé, en su artículo 171, un catálogo de sanciones que incluye, además de multas económicas que van de los 30 a los 50,000 días de salario mínimo general vigente, otras medidas como clausura temporal, total o parcial, arresto administrativo por 36 horas, decomiso, y la suspensión o revocación de permisos o concesiones. De igual forma, el artículo 173 de la misma LGEEPA prevé criterios que la autoridad debe observar para la imposición de las sanciones antes mencionadas, como son la gravedad de la infracción, las condiciones económicas del infractor, reincidencia, el carácter intencional o negligencia grave, y el beneficio obtenido por el infractor.

Al amparo de una licencia de construcción del año 2007, se llevaron a cabo en Plaza Puerto Paraíso diversas obras que se ubican dentro de las previstas en el artículo 6 del REIA antes mencionado, sin haberse dado previamente el aviso a que se refiere el precepto citado. Estas obras se realizaron entre el año 2007 y el año 2010, y consistieron primordialmente en actividades destinadas a modificar la imagen y el diseño de Plaza Puerto Paraíso (mantenimiento, remodelación e impermeabilización). Ante la omisión de dar el aviso señalado en cumplimiento de lo previsto en el REIA, conforme a lo expresado a la Fibra por el Asesor Ambiental Independiente, y tomando en consideración (i) la naturaleza de las obras mencionadas; (ii) la aplicabilidad del artículo 6 del REIA a las mismas; y (iii) lo establecido en la fracción I del artículo 173 de la LGEEPA en relación con los criterios para determinar si una infracción a dicho ordenamiento es grave o no (es decir, daños a la salud pública producidos o que puedan producirse, generación de desequilibrios ecológicos, afectación de recursos naturales o biodiversidad, y niveles que rebasen los establecidos en las normas oficiales mexicanas), se considera que la Fibra podría estar sujeta, por no haberse presentado el aviso correspondiente, a un riesgo consistente en la imposición de una multa de 30 a 50,000 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, de conformidad con la fracción I del artículo 171 de la LGEEPA. Se hace notar que lo anterior no ha sido aún confirmado por las autoridades competentes de manera formal; no obstante lo anterior, se han hecho ya consultas verbales a la autoridad del supuesto concreto, y la autoridad ha expresado también de forma verbal a FSHOP su confirmación de que el criterio expuesto es correcto.

Con el propósito de, por un lado, brindar seguridad al público inversionista en relación con la magnitud de la sanción aplicable por no haberse presentado el aviso correspondiente previamente a la realización de las obras de remodelación, y, por el otro, subsanar dicha omisión, se tiene contemplado que con anterioridad a la fecha de la Oferta Grupo Frel presente a las autoridades competentes (i) una consulta a efecto de que la PROFEPA confirme que la sanción correspondiente a una omisión de esta naturaleza es una sanción pecuniaria conforme a la fracción I del artículo 171 de la LGEEPA; y (ii) el aviso antes mencionado.

En virtud de tratarse de actos previos a la aportación de la propiedad de Plaza Puerto Paraíso a la Fibra, Grupo Frel asume la obligación de indemnizar y reembolsar a la Fibra del costo de la sanción que, en su caso, se llegare a imponer conforme a lo anterior; sin que para ello la Fibra considere necesario requerir caución alguna.

Se recomienda al lector hacer referencia a la sección “3 Estructura de la Operación -. 3.2 Patrimonio del Fideicomiso - 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)” de este Prospecto para mayor información en relación con lo anterior.

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

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

**Algunos de los centros comerciales de la Fibra están organizados bajo el régimen de condominio. En caso de contingencias en dichos centros comerciales, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, la Fibra podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.**

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

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

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, la Fibra incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. La Fibra es una entidad de creación reciente y por ello continúa desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para los Bienes Inmuebles. Si la Fibra o el Administrador no tienen éxito en

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

**La Fibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Inmuebles que podrían hacer crecer su negocio y, aún si se celebran las adquisiciones, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Inmuebles respectivos.**

La estrategia de crecimiento de la Fibra incluye la adquisición disciplinada de Inmuebles a medida que aparezcan las oportunidades. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de la Fibra. La capacidad de la Fibra para adquirir Inmuebles en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- (i) la Fibra podría adquirir Inmuebles que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente dichos Inmuebles para cumplir con sus expectativas;
- (ii) la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
- (iii) la competencia de otros inversionistas potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
- (iv) la Fibra puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- (v) la Fibra podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles adquiridos o en expansión;

(vi) los acuerdos para la adquisición de Inmuebles comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

(vii) el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Inmueble puede desviar la atención de los miembros del Comité Técnico y directivos de la Fibra, del Asesor y del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

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

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

(x) la Fibra podría adquirir Inmuebles incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Inmueble tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Inmuebles.

Los acuerdos para la adquisición de Inmuebles comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse. Además, la Fibra podría adquirir Inmuebles incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Inmueble tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Inmuebles

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

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

Con el fin de calificar como una FIBRA y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Bien Inmueble hasta cumplido el Período Mínimo de Inversión. Si la Fibra vende un Bien Inmueble durante ese período, se sujetaría a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales de la FIBRA, se pretende conservar los Bienes Inmuebles desarrollados o adquiridos por la Fibra durante por lo menos cuatro años a partir de la adquisición o aportación. Al momento de vender un Bien Inmueble la Fibra tendrá que cumplir todos los requisitos legales así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamientos relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Asimismo, de conformidad con el Fideicomiso y los convenios de aportación respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán derecho de reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados por cada uno de ellos. Además, de conformidad con el Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control tienen un derecho preferente respecto a cualquiera de los Bienes Inmuebles que la Fibra decida vender, siempre y cuando el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación, a un precio aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico de la Fibra; éste derecho preferente estará subordinado al derecho de reversión mencionado anteriormente. Por otra parte, al 31 de marzo de 2013, algunos Arrendatarios podrían tener el derecho preferente para adquirir el Bien Inmueble respectivo si la Fibra decidiera vender dicho Bien Inmueble. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de la Fibra para vender Bienes Inmuebles y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

#### **Exposición a riesgos asociados con el desarrollo de los Bienes Inmuebles.**

Actualmente, la Fibra espera llevar a cabo actividades de desarrollo en Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial o que se puedan adquirir en un futuro. Las actividades de desarrollo de Inmuebles está sujeta a ciertos riesgos, los cuales en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- (i) lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a la Fibra a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
- (ii) la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- (iii) el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
- (iv) la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- (v) la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.



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

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

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

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

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

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

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de FIBRA para fines fiscales, la Fibra estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Bienes Inmuebles. Los impuestos sobre los Bienes Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Bienes Inmuebles sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Bienes Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de la Fibra de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

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

Es posible que la Fibra invierta en Inmuebles en conjunción con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Bien Inmueble, asociación, coinversión u otra entidad. En este caso, la Fibra podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Bien Inmueble, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de la Fibra, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de la Fibra. Estas coinversiones también serían riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Bien Inmueble debido a que ni la Fibra ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre la Fibra y sus socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de la Fibra e impediría que los miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Bienes Inmuebles objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, la Fibra resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

**El Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión no han sido inscritos en los Registros Públicos de la Propiedad en la fecha de Colocación de los CBFIs.**

El Fideicomiso ha sido celebrado, sin embargo no se han inscrito los Convenios de Aportación y Adhesión relacionados con la Cartera Inicial en los Registros Públicos de la Propiedad. Conforme a la Legislación Aplicable, sin una escritura de transmisión inscrita, podrían surgir reclamaciones de terceros. No obstante lo anterior, los notarios ante quienes se celebren los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos deberán (i) notificar a los Registros Públicos correspondientes, antes de la fecha de protocolización de las escrituras que formalicen los Convenios de Aportación y Adhesión; y (ii) presentar las escrituras correspondientes para su inscripción una vez que se lleve a cabo la Colocación. Como resultado de lo anterior los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial están protegidos ante las reclamaciones de terceros a partir de la fecha en que las notificaciones antes mencionadas sean otorgadas. Además, una vez que el procedimiento de inscripción sea completado efectivamente, la validez de las aportaciones tendrá un efecto retroactivo contra terceros a partir de la fecha en que se haya llevado a cabo la Oferta.

**Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs, los Bienes Inmuebles no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.**

Previamente a la fecha de la Oferta los Bienes Inmuebles no formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso. No obstante que los Convenios de Aportación y Adhesión con cada uno de los Fideicomitentes Adherentes serán celebrados con anterioridad a la Fecha de la Oferta, la aportación de los Bienes Inmuebles se hará efectiva hasta que la Oferta se lleve a cabo.

**La Fibra no ha celebrado contratos para la compra de Inmuebles adicionales utilizando los recursos netos de la Emisión, y por lo tanto, el futuro inversionista será incapaz de evaluar los méritos económicos de cualquier inversión adicional que realice la Fibra previo a la inversión en esta Oferta. Si la Fibra es incapaz de utilizar los recursos netos de la Emisión para adquirir Inmuebles adicionales en un tiempo considerable o en cualquier tiempo, los resultados respecto de las operaciones pueden verse afectados de manera perjudicial.**

El éxito futuro de la Fibra depende en gran parte de la capacidad de la Fibra para continuar el crecimiento del negocio mediante la adquisición de Inmuebles. La Fibra no ha celebrado contratos definitivos para la compra de Inmuebles en específico utilizando los recursos netos de esta Emisión y, por lo tanto, el futuro inversionista no estará en la posibilidad de evaluar los méritos económicos de las adquisiciones antes de invertir en los CBFIs. Es del interés de la Fibra el utilizar los recursos netos de esta Emisión de manera efectiva o buscar Inmuebles adecuados para adquirirlos en forma oportuna o en términos aceptables, pero es imposible asegurar que el uso de esos recursos no resulte en ingresos sustancialmente por debajo de los esperados o resulte en una pérdida, que pudiera tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultado de operaciones de la Fibra.

Hasta que sean identificables las inversiones consideradas como apropiadas, se tiene la intención de mantener los recursos netos de la Emisión en Inversiones Permitidas. Se espera que esas inversiones proporcionen un rendimiento neto menor del que se busca alcanzar con las adquisiciones de los Bienes Inmuebles. La Fibra podría ser incapaz de invertir los recursos netos de la Emisión en términos aceptables, o en forma alguna, lo cual podría retrasar la percepción de ganancias por parte de los Tenedores, en caso de haberlas, respecto su inversión. Además, debido a que la Fibra no habrá identificado estas futuras inversiones consideradas como apropiadas al tiempo de esta Emisión, la Fibra tendrá la más amplia facultad para invertir dichos recursos en cualesquier activos que se identifiquen en el futuro.

No es posible asegurar que la Fibra o el Asesor serán capaces de identificar activos que cumplan con los objetivos de inversión, que se tendrá éxito consumir cualquier oportunidad de inversión que se identifique o que una o más inversiones que se pudieran hacer utilizando los recursos netos de la Emisión vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo. La incapacidad de la Fibra para lograr lo anterior podría materialmente y adversamente afectar el resultado de operaciones y flujo de efectivo.

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

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

### **Inversión en Inmuebles ubicados en zona restringida.**

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

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

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

### **La Fibra podría incurrir en pérdidas con respecto a los arrendamientos denominados en Dólares de los Estados Unidos.**

A pesar de que aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Bienes Inmuebles que conformarán la Cartera Inicial de la Fibra, en términos de superficie rentable, se encuentran denominados en Dólares, la Fibra podría no recibir pagos de cantidades adeudadas por los deudores de la Fibra en Dólares debido a que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera, ya sea por contrato o sentencia judicial, podrán ser pagadas en Pesos al tipo de cambio vigente al

momento y lugar de pago o sentencia conforme lo determine el Banco de México y se publique en el DOF en la fecha de pago. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, la Fibra podría estar obligada en aceptar el pago de obligaciones denominadas en Dólares en Pesos.

**Los Estados de Propósito Especial para los Bienes Inmuebles que conformarán la Cartera Inicial de la Fibra y la información financiera proforma podrán no ser representativos de los futuros resultados de la Fibra.**

Los Estados de Propósito Especial de los Bienes Inmuebles que conformarán la Cartera Inicial de la Fibra y la información financiera proforma que se incluyen en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados de la Fibra si se mantuvieron dichos inmuebles bajo una cartera durante los periodos presentados. Por otra parte, ésta información financiera no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados de la Fibra en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados de la Fibra al iniciar las operaciones, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los activos inmobiliarios y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

**La competencia podrá tener efectos adversos en la capacidad para adquirir Bienes Inmuebles y atraer y retener Arrendatarios.**

Hay numerosos desarrolladores comerciales, compañías de bienes raíces, instituciones financieras y otros inversionistas con más recursos financieros que la Fibra que compiten con en la búsqueda de propiedades para su adquisición y Arrendadores que pondrán en renta espacio en los Bienes Inmuebles. En el futuro, los competidores incluirán otras FIBRAs. Esta competencia podría resultar en un costo más alto en los Bienes Inmuebles del que la Fibra quisiera pagar. Además, comerciantes en los Bienes Inmuebles enfrentan a una creciente competencia de *outlets*, clubs de descuento por compras, comercio por Internet, correo directo y *telemarketing* lo cual podría (i) reducir las Rentas pagaderas a la Fibra, y (ii) reducir la capacidad de la Fibra para atraer y conservar a los Arrendatarios en los Bienes Inmuebles lo cual conduce a una disminución de los niveles de ocupación.

**Las ventas por Internet pueden tener un impacto en la Fibra.**

El uso del Internet por consumidores continúa aumentando en popularidad. La migración hacia el Internet de las ventas es tendiente a continuar. Este aumento en ventas por Internet podría resultar en una desaceleración en el negocio de los actuales Arrendatarios y podría afectar la manera en la que futuros Arrendatarios renten el espacio.

Aunque la Fibra destinará considerable esfuerzo y recursos en analizar y dar solución a tendencias de los Arrendatarios, preferencias y modelos de gasto de los consumidores, no podemos predecir de manera cierta lo que los futuros Arrendatarios querrán, la manera en que los futuros espacios comerciales se verán y cuántos ingreso será generado por locales tradicionales. Si la Fibra es incapaz de anticipar y responder rápidamente a las tendencias en el

mercado debido a la naturaleza no líquida de los bienes raíces, los niveles de ocupación y resultados financieros podrían sufrir.

**El rendimiento financiero de los centros comerciales depende de los hábitos de gasto de los consumidores y las ventas de los Arrendatarios.**

El sector comercial es históricamente susceptible a periodos de desaceleración económica, la cual generalmente lleva a una disminución en el gasto de consumo. El éxito de los centros comerciales también depende de varios factores relacionados con gastos de consumidores y/o afectan el ingreso de los consumidores, incluyendo condiciones económicas, condiciones generales de los negocios, intereses, inflación, disponibilidad de créditos de consumo, impuestos, seguridad del consumidor en cuanto a condiciones económicas futuras, tasa de empleo y salarios.

El rendimiento financiero de la Fibra depende del volumen de ventas de los Arrendatarios o su habilidad para crear flujo de consumidores en los centros comerciales, habilidad que es dependiente de factores externos tales como las condiciones económicas en la región en la que el centro comercial se encuentra ubicado, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los centros comerciales de la Fibra, el cierre de tiendas en los centros comerciales de la Fibra, como resultado de cualquiera de estos u otros factores, podrá resultar en la disminución del número de consumidores que visiten las tiendas de los centros comerciales de la Fibra y, consecuentemente, la disminución en el volumen de ventas de estos centros comerciales, lo que podría adversamente afectar la habilidad de los Arrendatarios de pagar la Renta.

Además, la capacidad de la Fibra para incrementar los ingresos e ingreso de operación depende en parte del aumento en la demanda por los productos y servicios ofrecidos por los Arrendatarios en los centros comerciales. Una disminución en la demanda, ya sea por cambios en las preferencias de los consumidores, reducción de poder adquisitivo o desaceleración en la economía regional, nacional o global podrá resultar en la reducción de los ingresos del arrendador y, consecuentemente, adversamente afectar el rendimiento financiero.

**La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y orientada a las preferencias de los consumidores, lo cual puede afectar adversamente a la Fibra.**

La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo *outlet*, *telemarketing* y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales han llevado a modificaciones en centros comerciales existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los centros comerciales. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Por otra parte, otras compañías, incluyendo compañías extranjeras, en alianza con socios locales con más recursos financieros que la Fibra, se podrán involucrar activamente en el negocio de centros comerciales en México en los próximos años, aumentando la competencia. Si la Fibra no es capaz de responder a estas presiones de manera pronta y efectiva, el desempeño financiero se podrá ver adversamente afectado.

**Los accidentes que pudieran ocurrir en los centros comerciales podrían afectar materialmente la reputación de la Fibra, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.**

Debido a que los centros comerciales son espacios públicos y tienen un gran flujo de consumidores, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los consumidores y visitantes y causar serios daños a la imagen de la Fibra. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en el centro comercial se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones del centro comercial. En adición, el Administrador, es controlado totalmente por la Fibra, por lo que podría estar expuesta a responsabilidad civil y ser requerida para indemnizar a las víctimas, lo que podría resultar en una disminución del margen de ganancias y resultados de operación.

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

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

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

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

Una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de la Fibra, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

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

#### *Factores de Riesgo Relacionados con el Asesor y el Administrador.*

**La Fibra está sujeta a conflictos de intereses en la relación con los Fideicomitentes Adherentes, el Asesor y el Administrador, lo cual podría resultar en decisiones que no sean acorde a los mejores intereses de los Tenedores de los CBFIs.**

La Fibra está sujeta a posibles conflictos de interés en la relación con los Fideicomitentes Adherentes, el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son representantes de, y tienen participación en el Asesor y el Administrador. Además, la Fibra puede elegir no ejercer sus derechos conforme al Contrato de Asesoría y Planeación y al Contrato de Administración y Representación debido al deseo de mantener la relación con el Asesor, el Administrador y sus equipos de directivos. Los Tenedores de CBFIs podrían terminar el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor con la aprobación de más del 89% de los Tenedores de los CBFIs en circulación. Adicionalmente, podrían surgir conflictos de interés en caso de la existencia de una oportunidad de negocio tanto para la Fibra como para Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel. No obstante que se han establecido ciertas reglas y políticas para mitigar dichos posibles conflictos de interés, la Fibra no puede asegurar que dichas reglas y políticas eliminen, en su caso, cualquier conflicto de interés.

El Asesor tendrá una influencia significativa sobre las actividades de la Fibra, y podrá utilizar su influencia de una forma que no sea acorde a los intereses de la Fibra y de los Tenedores. Los Tenedores no tendrán una oportunidad para evaluar las decisiones de inversiones potenciales y disposiciones antes de ser implementadas, y por lo tanto deberán recaer en la orientación del Asesor.

El Asesor, en una medida significativa asesora en las decisiones operativas, financieras y de inversión de la Fibra y podrá impactar para el cumplimiento de la LISR, sobre las adquisiciones, disposiciones, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y distribuciones. Dicha asesoría, que no es vinculante para la Fibra, podría resultar en acciones que afecten de manera adversa el valor de mercado de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para proporcionar rendimientos a los inversionistas. Además, el Comité Técnico podrá alterar las actuales políticas sobre inversiones, endeudamientos y distribuciones, en cualquier momento sin la aprobación de los Tenedores. En caso de que las políticas de endeudamiento llegaran a modificarse por resolución y mayoría calificada de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes, la Fibra podría tener un nivel



más alto de apalancamiento, lo cual podría resultar en el aumento de los costos del servicio de endeudamiento. Un mayor apalancamiento también aumenta el riesgo de incumplimiento de las obligaciones de la Fibra. Además, un cambio en las inversiones, incluyendo la forma en que son asignados los recursos a través de la cartera o los tipos de inmuebles en los cuales se busca invertir, podría aumentar la exposición de la Fibra a un riesgo en la tasa de interés, fluctuaciones del mercado inmobiliario y riesgo de liquidez.

**El éxito de la Fibra dependerá en gran medida del Asesor para asesorar al Administrador en la administración de la Fibra e implementación de la estrategia de crecimiento; y del Administrador (así como de su equipo de directivos) para administrar la Fibra y conservar los Bienes Inmuebles.**

La Fibra no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere la Fibra serán proporcionados conforme al Contrato de Asesoría y Planeación y conforme al Contrato de Administración y Representación. La capacidad de la Fibra para lograr los objetivos depende del Asesor y su capacidad de asesorar al Administrador en su administración de las operaciones de la Fibra, su identificación de nuevas adquisiciones, y la realización de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Administrador (a través de sus empleados) de administrar y mantener los Bienes Inmuebles y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Bienes Inmuebles. Por consiguiente, el negocio de la Fibra depende de los contactos de negocio del Asesor, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y la capacidad del Administrador (a través de sus empleados) de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Asesor o el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra se verían afectados adversamente.

No se podrá obtener la calidad de la administración que tiene la Fibra al convertirse en una entidad administrada por sí misma o mediante la contratación de otros administradores o personal del Administrador. Asimismo, en el caso de que el Asesor o el personal clave del Administrador no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a la Fibra, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

Además, algunos de los miembros de los equipos de directivos del Asesor y Administrador tienen intereses fuera de la Fibra, incluyendo participación y, en ciertos casos, responsabilidades de administración relacionadas con ciertos Inmuebles y entidades separadas de las actividades de la Fibra, lo cual podría implicar un conflicto al interferir con la capacidad de los directivos del Asesor y Administrador para dedicar su tiempo y atención a la Fibra, y como resultado, la Fibra se vería afectada.

**El Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación fueron negociados por y entre Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceros.**

El Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas y los términos, otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociadas entre personas no relacionadas. Además, la Fibra puede elegir no ejercer sus derechos conforme al contrato debido al deseo de mantener la relación con el Asesor y el Administrador, su equipo de directivos y ciertos miembros del Comité Técnico, por la relación con ellos como Personas Relacionadas. Además, la relación con el Asesor y Administrador sería difícil y costosa de terminar. Los Tenedores de los CBFIs podrían terminar el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor y el Contrato de Administración y Representación con el Administrador con o sin causa, con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación.

**El Asesor, el Administrador y sus respectivos equipos de directivos se enfrentarán a conflictos de intereses con la Fibra, lo cual podría resultar en acciones que no sean acordes a los mejores intereses de la Fibra o de los Tenedores.**

No obstante que el Comité de Nominaciones resuelve acerca de la designación de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador, podrían surgir conflictos de interés con éste y con el Asesor. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Asimismo, el Asesor y el Administrador realizan actividades que pueden llegar a competir con las actividades de la Fibra, por lo que los incentivos del Asesor y Administrador podrían llegar a representar conflictos de intereses o que sus intereses no estén totalmente alineados a los de la Fibra.

**Parte de la contraprestación pagadera por la Fibra al Administrador es un margen del 3.2% del monto total de los gastos de administración y representación. Lo anterior podría representar un incentivo para que los funcionarios del Administrador incurran en gastos excesivos.**

Conforme a lo que se describe en la sección “Estructura de la operación – Contratos y acuerdos – Contrato de Administración y Representación” de este Prospecto, la contraprestación que el Administrador tendrá derecho a percibir conforme al Contrato de Administración tiene un componente que consiste en un margen del 3.2% del total de los conceptos que en dicho contrato se definen como “Gastos de Administración y Representación”. La Fibra no puede garantizar que lo anterior no constituirá un incentivo para que los funcionarios del Administrador incurran en gastos excesivos con el objetivo de que se incremente en la misma medida el valor de la contraprestación a ser pagada por la Fibra al Administrador; no obstante lo anterior, la Fibra considera que el hecho de que el Administrador es una subsidiaria totalmente controlada por la Fibra debería mitigar este riesgo.

**El Contrato de Asesoría y Planeación podría darse por terminado.**

La terminación del Contrato de Asesoría y Planeación sin que exista una Conducta de Destitución, puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de

Asesoría y Planeación, el Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

El Asesor está únicamente comprometido contractualmente a prestar los Servicios de Asesoría y Planeación por un término de 15 (quince) años. Después del décimo quinto aniversario, el contrato respectivo será automáticamente renovado por períodos de un año, en el entendido que el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría y Planeación previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación. Si dicho contrato es terminado, la calidad y profundidad de los Servicios de Asesoría y Planeación, podría no ser duplicada y la Fibra podría no ser capaz de llevar a cabo su plan de negocios. Asimismo, en caso que el Asesor no sea capaz o decida no continuar prestando sus servicios a la Fibra, el costo para conseguir un asesor sustituto podría ser mayor a los honorarios que se pagan al Asesor, por lo que las ganancias y flujo de efectivo de la Fibra podrían deteriorarse.

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

La Fibra, el Asesor y el Administrador fueron constituidos el 21 de junio de 2013, el 29 de mayo de 2013 y el 2 de julio de 2013, respectivamente, e iniciarán sus operaciones una vez concluida la Oferta y las Transacciones de Formación. Por consiguiente, la Fibra, el Asesor y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una FIBRA, y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

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

No obstante que cada uno de los Fideicomitentes tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores de la Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de una FIBRA, con excepción de algunos miembros del Comité Técnico, funcionarios del Asesor y del Administrador, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una FIBRA establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una FIBRA es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar

a pagar impuestos y multas. La inexperiencia del Asesor, del Administrador y sus funcionarios en la administración de una FIBRA puede entorpecer la capacidad de la Fibra para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de FIBRA, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de la Fibra sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de desarrollo como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las FIBRAS con valores inscritos en el RNV.

Asimismo, no obstante que cada uno de los Fideicomitentes tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, los Fideicomitentes no han trabajado juntos anteriormente. El equipo de directivos del Asesor y el Administrador será dirigido por representantes de Grupo Cayón y un equipo de directivos, y el Comité Técnico y subcomités incluirán representantes de Grupo Cayón, Grupo Frel, Central de Arquitectura y de Inversionistas Patrimoniales. Cada uno de éstos grupos tiene sus propias actividades, de las cuales algunas incluyen la adquisición, inversión, diseño y operación de bienes inmuebles, y dichas actividades podrían ser directamente competitivas con la Fibra. Los intereses de cada uno de los Fideicomitentes podrían diferir entre ellos, o de los Tenedores de los CBFIs, y por lo tanto no se puede garantizar que los Fideicomitentes podrán cooperar y coordinarse de manera satisfactoria en la administración y operación de la Fibra.

Además, la información financiera incluida en el presente Prospecto puede que no sea indicativa de la condición financiera de la Fibra y los resultados de las operaciones en el futuro, y no será comparable a los estados financieros que la Fibra presentará por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2013. La información financiera futura será preparada conforma a las normas de auditoría internacional (IFRS), la cual puede diferir de la información financiera histórica incluida en el presente prospecto, incluyendo las pérdidas y ganancias generadas por las fluctuaciones en el valor de mercado de los Bienes Inmuebles que formarán la Cartera Inicial, y cualquier diferencia podría afectar las Distribuciones futuras.

**Cualesquiera Personas con responsabilidades relevantes en el Fideicomiso, podrían ser destituidas hasta que exista una sentencia o resolución judicial firme en su contra.**

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y al Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor podrá ser destituido entre otros, por la Asamblea de Tenedores por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, la Fibra no puede garantizar que ocurra un evento que dé lugar a la sustitución del Asesor. La administración de la Fibra requiere un alto nivel de pericia y la Fibra no puede garantizar que será posible contratar un reemplazo con la competencia necesaria para cumplir con el objetivo bajo términos similares a los establecidos en el Contrato de Asesoría y Planeación. Además, la Fibra no puede garantizar que un asesor sustituto sería suficiente experiencia en comparación a la del Asesor. Por consiguiente, la remoción o sustitución del Asesor podría tener un efecto adverso en la Fibra y en su condición financiera.

**Los activos de la Fibra podrán ser utilizados para pagar indemnizaciones.**

En caso de que la Fibra así se obligue en los contratos respectivos, podrá utilizar parte de los recursos de su patrimonio para indemnizar y proteger al Asesor y sus afiliadas, a cada uno de sus accionistas, empleados, asesores (incluyendo personas que no sean miembros del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones), empleados temporales, consejeros y agentes o delegados; y cualquier otra persona designada por el Asesor como una persona asegurada que proporcione servicios a la Fibra, entre otros. Dichas indemnizaciones podrían aplicarse también a los reembolsos de gastos incurridos con respecto a la demanda. En caso de que el Fiduciario utilice los activos para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para pagar las Distribuciones a los Tenedores se verían reducidos.

*Riesgos relacionados con la organización y estructura de la Fibra.*

**El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada con los mismos sufran cambios que afecten a la Fibra de un modo adverso.**

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 223 y 224 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de la Fibra para perseguir las estrategias que ha escogido. Si la Fibra fuera incapaz de mantener su calificación como una FIBRA, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones.

**La Fibra podría incumplir con los Convenios de Aportación y Adhesión, según los cuales adquirirá la Cartera Inicial, el Contrato de Asesoría y Planeación y otros contratos, debido a conflictos de interés con algunos de los miembros del Comité Técnico.**

Los señores Salvador Cayón Ceballos, José Antonio Sánchez Ruiz y Rafael Marcos Dayan, todos ellos miembros propietarios del Comité Técnico, tienen (directa o indirectamente) intereses en los Bienes Inmuebles que se aportarán en las Transacciones de Formación, a través de las cuales recibirán, directa o indirectamente, CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas Personas son accionistas del Asesor. En relación con la Emisión y las Transacciones de Formación, se celebrará el Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación, conforme a los cuales se pagarán las contraprestaciones correspondientes. Ver "3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos" de este Prospecto. Los términos de los Convenios de Aportación y Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales se

adquirirá la Cartera Inicial, así como los términos del Contrato de Asesoría y Planeación fueron negociados entre Personas Relacionadas, y la Fibra podría incumplir total o parcialmente con sus derechos bajo estos contratos debido a su intención de mantener una relación con el Asesor, con su equipo de administración y con ciertos miembros del Comité Técnico que tienen intereses en dicha sociedad, dado su conocimiento y experiencia en el negocio inmobiliario, sus relaciones con potenciales clientes y la tenencia significativa de valores de la Fibra.

**Las consecuencias fiscales para los propietarios de la Cartera de Aportación con motivo de la venta de los Bienes Inmuebles que la conforman podrían implicar que sus intereses difieran de los que tienen otros Tenedores.**

Los propietarios originales de los Bienes Inmuebles Aportados podrían sufrir un impacto fiscal derivado de la enajenación de los Bienes Inmuebles Aportados. El ISR y el IETU que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados serán diferidos inicialmente, pero en fecha futura deberán pagarse por los propietarios originales de los Bienes Inmuebles Aportados en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la Fibra enajene el Bien Inmueble Aportado; o (ii) el aportante enajene los CBFIs que le fueron entregados por la transmisión del Bien Inmueble Aportado. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de los Bienes Inmuebles Aportados y, por lo tanto, dichos propietarios originales podrían ejercer su influencia sobre los negocios de la Fibra para demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

**Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura, Grupo Frel y los Inversionistas Patrimoniales a través del Fideicomiso de Control tendrán influencia significativa sobre la Fibra lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.**

Una vez que se lleve a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, aproximadamente el 26% (veintiséis por ciento) de los CBFIs en circulación será mantenido en el Fideicomiso de Control sin considerar los CBFIs si se ejerce la Opción de Sobreasignación. El Fideicomiso de Control está controlado por el Grupo de Control. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y tendrán facultad de decisión en aquellos asuntos donde se requiera aprobación de la mayoría de los Tenedores de CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso; la remoción del Asesor; la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs del RNV; en todo caso lo anterior podrá decidirse sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. El Comité Técnico puede integrarse por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

**La capacidad de los integrantes del Grupo de Control para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.**

Los Fideicomitentes Adherentes recibirán aproximadamente el 26% de los CBFIs en circulación al momento en que se lleve a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, los cuales los

tendrán directa o indirectamente a través del Fideicomiso de Control. Los integrantes del Grupo de Control durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la primera Emisión, requieren del consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, para enajenar o disponer de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs. De conformidad con el Fideicomiso de Control, existen restricciones para la enajenación de los CBFIs aportados al Fideicomiso de Control por parte de los integrantes del Grupo de Control durante periodos desde 1 hasta 60 meses contados a partir de la primera Emisión, según se describe en la sección “2. La Oferta – 2.1 Características de la Oferta” de este Prospecto. En la terminación de dichos periodos, según corresponda, los miembros del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, no estarán restringidos en vender algunos o todos los CBFIs, y lo podrán hacer sin la aprobación de los Tenedores de los CBFIs. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en la Fibra, la liquidez y el precio de los CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas de acciones, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de los CBFIs. En consecuencia, los CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en la Fibra.

**El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.**

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

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

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una FIBRA debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de la Fibra, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como FIBRA y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá los ingresos por las Rentas de los activos inmobiliarios de la Fibra, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, la Fibra podría no ser capaz de hacer distribuciones en el futuro.

**A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra podría estar forzada a renunciar a oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de la Fibra para lograr los objetivos del negocio y reducir el rendimiento general de los CBFIs.**

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

**Podría ser difícil imponer responsabilidades civiles a la Fibra, a los miembros del Comité Técnico, al Asesor o a sus funcionarios.**

La Fibra es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas y sus activos se encuentran ubicados en México. Algunos miembros del Comité Técnico y algunos funcionarios del Asesor residen en México y una parte importante de los activos de dichas personas están ubicados en México. Por otra parte, todos los activos de la Fibra están ubicados en México. Por consiguiente, podría no ser posible llevar a cabo notificaciones y procedimientos en los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México en contra de la Fibra o de dichas personas o para ejecutar sentencias en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. No hay duda en cuanto a la exigibilidad, en acciones originadas en tribunales mexicanos o en acciones para la ejecución de sentencias obtenidas en tribunales con jurisdicción fuera de México, de responsabilidades civiles conforme a las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente conforme a disposiciones federales y locales de Estados Unidos con relación a los valores.

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

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

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

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

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o esta incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren



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

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

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

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

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de la Fibra y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Bienes Inmuebles, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de calificar como una FIBRA, la LISR requiere que se distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal, y se pretende cumplir con la Legislación Aplicable. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs

**Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs Además, el precio de los CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.**

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El precio de Oferta inicial de los CBFIs será determinado por acuerdo entre el Emisor y los Intermediarios Colocadores, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo del precio de la Oferta inicial luego de la Oferta y las Transacciones de Formación. Ver sección "2. La Oferta - 2.3 Plan de Distribución" del presente Prospecto. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta y las transacciones de formación, el grado de

interés de los inversionistas en la Fibra, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de la Fibra y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- (i) variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- (ii) cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de la Fibra o de la industria inmobiliaria;
- (iii) aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución mayor;
- (iv) reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- (v) contratación o renuncia de personal clave del Administrador o del Asesor;
- (vi) especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- (vii) cambios en los principios contables;
- (viii) aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las FIBRAS; y
- (ix) cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

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

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

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

Es posible que en el futuro la Fibra utilice instrumentos financieros de derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés,

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

### **Los Tenedores de los CBFIs no cuentan con derechos de preferencia para participar en ofertas futuras.**

Conforme al contrato de fideicomiso de la Fibra, en caso de emitir nuevos CBFIs como parte de un aumento de capital o bajo una Oferta, los Tenedores no tienen el derecho para suscribir un número proporcional (u otro) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de titularidad existente. Como consecuencia, la participación de los Tenedores de los CBFIs podría ser diluida ante futuros aumentos de capital o al ocurrir una nueva emisión.

### *Factores de riesgo fiscales.*

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

Es imposible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo ha emitido o emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la duración de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

#### **Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.**

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

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble Aportado, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por la Fibra, o bien, en

caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles Aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

### **Devolución del IVA.**

Como resultado de la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se generó la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual fue trasladado y enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los Fideicomitentes Adherentes.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

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

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

### **Las consecuencias fiscales para los aportantes de los centros comerciales que formarán la Cartera Inicial provenientes de la venta de los Bienes Inmuebles por parte de la Fibra podrían causar que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores de CBFIs.**

Los impuestos por la aportación de los Bienes Inmuebles serán inicialmente diferidos, pero finalmente deberán ser pagados por los aportantes respectivos de los Bienes Inmuebles en el

evento de que la Fibra disponga de dichos Bienes Inmuebles. Por consiguiente, ellos podrán tener diferentes objetivos respecto a los precios, calendario y otros términos de cualquier venta de dichos Bienes Inmuebles y podrán influenciar sobre los asuntos de la Fibra intentando atrasar, diferir o prevenir una transacción que de otra manera sería por el mejor interés de los Tenedores de los CBFIs.

### *Riesgos relacionados con México*

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

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

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

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano – sobre el cual no puede ejercerse control alguno – no tendrá un efecto material

adverso en el negocio de la Fibra, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

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

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

El pasado diciembre de 2012, asumió el cargo de presidente de México el señor Enrique Peña Nieto. Como sucede con cualquier cambio de gobierno, dicho cambio podría significar cambios significativos en las políticas gubernamentales, incertidumbre económica y volatilidad en los mercados de capitales y los valores emitidos por empresas mexicanas.

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

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

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

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

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

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

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de la Fibra. La tasa anual de inflación publicada por el Banco de México, fue de 4.4% por el 2010, 3.8% por el 2011, 3.6% por el 2012 y 4.3% por el periodo de doce meses terminados el 31 de marzo de 2013. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que la Fibra sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

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

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

Históricamente, el valor del Peso mexicano en comparación con el Dólar de los Estados Unidos ha fluctuado significativamente. El Peso ha incrementado su valor frente al Dólar por 5.4% en el 2010, en 2011 se depreció por 13.2%, e incrementó por 6.9% en 2012, cerrando a un tipo de cambio de \$13.01 Pesos por Dólar, con referencia al tipo de cambio publicado el 31 de diciembre de 2012 por el Banco de México en el DOF. Del 1 de enero al 31 de marzo de 2013, el Peso se apreció a \$12.35 Pesos por Dólar. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. La Fibra no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados, y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar de los Estados Unidos.

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

Al 31 de marzo de 2013, aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, de la Fibra están denominados en Dólares de los Estados Unidos. Sin embargo, una importante porción de los gastos operativos de la Fibra serán denominados en Pesos. Por consiguiente, una apreciación del Peso contra el Dólar puede conducir a una disminución en los ingresos, y podría afectar el desempeño financiero de la Fibra.

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

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



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

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

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

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

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

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. La tasa de interés CETES a 28 días (promedio anual) fue de 7.2% y 7.7% para 2007 y 2008 respectivamente. Como resultado de la recesión y desaceleración económica en México durante el año 2009, Banxico bajo su Tasa de Interés Interbancaria a un día (tasa objetiva) a 4.5% en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Por otra parte, el 26 de abril de 2013, Banxico disminuyó las tasas a 4%. Como resultado de lo anterior, las tasas de interés CETES a 28 días (promedio) disminuyeron a aproximadamente 99 punto base en 2010, 16 puntos base en 2011, y

al 27 de marzo de 2013 fue de 3.95%. A mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés.

*Riesgos Relacionados con la colocación privada a un número limitado de inversionistas institucionales en los Estados Unidos, conforme a lo previsto en la sección 4(2) de la Ley del Mercado de Valores de dicho país (Securities Act).*

#### **Las Distribuciones a los Tenedores se harán en Pesos.**

Las Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs se harán en Pesos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares puede tener un efecto adverso en la equivalencia en Dólares para las cantidades que los Tenedores reciban al momento de la conversión. Aunque actualmente el gobierno mexicano no restringe la capacidad de Personas mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares u otras monedas, el gobierno mexicano podría instituir políticas de cambio significativas en el futuro. No se pueden predecir las futuras fluctuaciones en el tipo de cambio y el efecto de cualesquier políticas cambiarias restrictivas adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía en México.

#### **1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

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

#### **1.5 Documentos de Carácter Público**

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

La oficina principal del Emisor se ubica en Paseo de la Reforma 115, Piso 23, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal. El número de teléfono es 52 (55) 35 44 02 30.

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

A solicitud del inversionista, Actinver Casa de Bolsa entregará copias de dichos documentos, contactando al Lic. Mario César Alvite Castellanos ([malvite@actinver.com.mx](mailto:malvite@actinver.com.mx)). Asimismo, Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a la señorita Yana Zhirova ([yzhirova@fibrashop.mx](mailto:yzhirova@fibrashop.mx)).

Asimismo, una vez que concluya la Oferta, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal, a la atención de Diego Cervantes Villegas y/o Gabriel Arroyo.

## 2. La Oferta

### 2.1 Características de la Oferta

#### Descripción de la Oferta.

Los CBFIs materia de la porción primaria de la Oferta serán emitidos por el Fiduciario y colocados por los Intermediarios Colocadores. Los recursos que el Emisor obtenga de la porción primaria de la Oferta serán mantenidos en la Cuenta Concentradora del Fideicomiso para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, mismas que serán la fuente de pago de los CBFIs y de las Distribuciones de Efectivo que se realicen al amparo de los mismos, así como para el pago de deuda.

Por otro lado, los CBFIs a ser vendidos por los Tenedores Vendedores en la porción secundaria de la Oferta serán también emitidos por el Fiduciario y entregados a los mismos simultáneamente en la fecha de la Oferta como contraprestación por la aportación al Fideicomiso, de la Cartera de Aportación para ser ofrecidos en la porción secundaria de la Oferta. Para mayor información en relación con el Tenedor Vendedor y la Cartera de Aportación, ver sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)” del presente Prospecto.

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

#### La Oferta.

#### Emisor.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso.

#### Tipo de valor.

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### Clave de Pizarra.

FSHOP.

#### Tipo de Oferta.

Oferta Pública Mixta (primaria y secundaria). El Emisor y los Tenedores Vendedores ofrecen para suscripción y pago en México 199'818,345 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), a través de la BMV. Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realiza una oferta privada de 71'800,000 CBFIs de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de

la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (*Securities Act*) y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta sea realizada. Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta en el Extranjero se liquidarán conforme a un contrato de colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales. El monto de la porción primaria de la Oferta en México es de \$1,766'297,435.00 M.N. (mil setecientos sesenta y seis millones doscientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y de \$2,479'295,595.00 M.N. (dos mil cuatrocientos setenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), asumiendo el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. El monto de la porción secundaria de la Oferta en México es de hasta \$1,730'523,602.50 M.N. (mil setecientos treinta millones quinientos veintitrés mil seiscientos dos Pesos 50/100 Moneda Nacional). Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores en México podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

**Precio de Colocación.**

El Precio de Colocación es de \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFI.

**Bases para determinar el Precio de Colocación.**

El Precio de Colocación se determina en base a (i) situación financiera y operativa de la Cartera Inicial; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta.

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

22 de julio de 2013.

**Fecha de la Oferta Pública.**

23 de julio de 2013.

**Fecha de Cierre de Libro.**

23 de julio de 2013.

**Fecha de Registro en BMV.**

24 de julio de 2013.

**Fecha de Liquidación.**

29 de julio de 2013.

### **Forma de liquidación.**

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

### **Recursos Netos de la Oferta en México.**

Aproximadamente \$1,603'077,650.00 M.N. (mil seiscientos tres millones setenta y siete mil seiscientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o aproximadamente \$2,287'128,085.00 M.N. (dos mil doscientos ochenta y siete millones ciento veintiocho mil ochenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional). Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta – Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

### **Recursos Netos de la Oferta en el Extranjero.**

Aproximadamente \$1,140'389,511.00 M.N. (mil ciento cuarenta millones trescientos ochenta y nueve mil quinientos once Pesos 00/100 Moneda Nacional).

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

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

### **Emisión de CBFIs para planes de compensación a funcionarios**

En la Fecha de Emisión, se emitirán adicionalmente 2'702,703 CBFIs. Dichos CBFIs no serán entregados a Persona alguna ni serán ofrecidos al público en la Oferta, sino que únicamente se destinarán para planes de compensación de funcionarios, conforme lo instruya en su momento el Comité Técnico al Fiduciario.

### **Monto Total de la Oferta Primaria Global.**

\$3,022'797,435.00 M.N. (tres mil veintidós millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y \$3,735'795,595.00 M.N. (tres mil setecientos treinta y cinco millones setecientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

### **Monto total de la Oferta Primaria en México.**

\$1,766'297,435.00 M.N. (mil setecientos sesenta y seis millones doscientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación que ofrece el Emisor, y \$2,479'295,595.00 M.N. (dos mil cuatrocientos setenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Monto total de la Oferta Primaria en el Extranjero.**

\$1,256'500,000.00 M.N. (mil doscientos cincuenta y seis millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Monto total de la Oferta Secundaria en México.**

\$1,730'523,602.50 M.N. (mil setecientos treinta millones quinientos veintitrés mil seiscientos dos Pesos 50/100 Moneda Nacional).

**Número de CBFIs materia de la Oferta Primaria en México.**

100'931,282 (cien millones novecientos treinta y un mil doscientos ochenta y dos) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, 141'674,034 (ciento cuarenta y un millones seiscientos setenta y cuatro mil treinta y cuatro) CBFIs considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

**Número de CBFIs ofrecidos en el Extranjero.**

71'800,000 (setenta y un millones ochocientos mil) CBFIs.

**Opción de Sobreasignación.**

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto de la Oferta de los CBFIs en la Fecha de Emisión. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

Los Tenedores Vendedores no han otorgado opción de sobreasignación alguna.

**Restricciones de Venta de los CBFIs.**

Cada una de las Personas que integran el Grupo de Control y que tienen derecho a CBFIs, a través del Fideicomiso de Control, se ha obligado a mantener los CBFIs que reciban a partir de la fecha de la Oferta por los periodos que a continuación se mencionan. Al vencimiento de los plazos señalados los CBFIs podrán ser enajenados libremente.

	Grupo Cayón	Grupo Frel	Grupo Central de Arquitectura	Inversionistas Patrimoniales
Aportación (millones de Pesos)	\$700	\$600	\$220	\$200
Posibilidad de venta a partir del Primer aniversario de la Oferta		8%	25%	
Posibilidad de venta a partir del Segundo aniversario de la Oferta		21%	25%	
Posibilidad de venta a partir de los 30 meses posteriores de la Oferta		21%		

Posibilidad de venta a partir del Tercer aniversario de la Oferta	14%	25%	50%	100%
Posibilidad de venta a partir del Cuarto aniversario de la Oferta	43%	25%		
Posibilidad de venta a partir del Quinto aniversario de la Oferta	43%			

### **CBFIs en circulación luego de la Oferta.**

353'780,507 CBFIs, sin tomar en cuenta la Opción de Sobreasignación, y 394'523,259 si se ejerce la Opción de Sobreasignación en su totalidad.

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

Se estima que el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de \$2,743'467,161 M.N. (dos mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento sesenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) derivados de la venta de 172'731,282 CBFIs en la Oferta Primaria Global o de \$2,743'467,161 M.N. (dos mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento sesenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) en caso de que se ejerza la Opción de Sobreasignación, a un Precio de Colocación de \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFi. Para mayor información, ver sección "2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos" del presente Prospecto.

### **Derechos de los Tenedores de los CBFIs.**

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 (sesenta y tres) de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan a sus Tenedores derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.

### **Derechos de Voto.**

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

### **Restricciones para transferencia de CBFIs.**

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



autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

### **Patrimonio del Fideicomiso.**

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

### **Inversiones en Bienes Inmuebles.**

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo las Inversiones Permitidas en los Bienes Inmuebles. Los Bienes Inmuebles en los cuales se vaya a invertir deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

### **Amortización.**

Los CBFIs serán no amortizables.

### **Distribuciones.**

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

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 223 y 224 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

### **Fuente de Distribuciones y Pagos.**

Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

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

### **Garantías.**

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

### **Procedimiento de Pago.**

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

### **Forma de Liquidación.**

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

### **Legislación.**

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

### **Fideicomiso.**

Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

### **Fiduciario.**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

### **Fideicomitente.**

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

### **Fideicomitentes Adherentes.**

Cualquier Fideicomitente Adherente que aporte Bienes Inmuebles o Derechos de Arrendamiento al Patrimonio del Fideicomiso, adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y/o en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

### **Fideicomisarios en Primer Lugar.**

Los Tenedores de los CBFIs.

### **Fideicomisarios en Segundo Lugar.**

Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, siempre y cuando mantengan la titularidad de los CBFIs que reciban por la aportación de dichos Bienes Inmuebles Aportados.

### **Administrador.**

Fibra Shop Administración, S.C.

**Asesor.**

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

**Intermediarios Colocadores en México.**

Actinver Casa de Bolsa, Merrill Lynch y Casa de Bolsa Banorte IXE.

**Intermediarios Internacionales.**

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith, Incorporated y Actinver Securities, Inc., o quienes sean designados por instrucciones del Comité Técnico.

**Representante Común.**

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

**Depositario.**

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

**Autorización y registro de la CNBV.**

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/7097/2013 de fecha 22 de julio de 2013 y se encuentra inscrito con el número 3239-1.81-2013-002, en la Sección de Valores del RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

**Régimen Fiscal Aplicable.**

Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección "4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra - 4.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria" del presente Prospecto.

**Tenedores Vendedores.**

	<b>CBFIs QUE VENDEN</b>	<b>% DE CBFIs EN CIRCULACIÓN (SIN SOBREASIGNACIÓN)</b>	<b>% DE CBFIs EN CIRCULACIÓN (CON SOBREASIGNACIÓN)</b>
<b>GRUPO CAYÓN</b>			
INMOBILIARIA PLAZA LA LUCIÉRNAGA, S.A. DE C.V.	7,243,243	2.05%	1.84%
GRUPO CACEBA, S.A. DE C.V.	23,994,017	6.78%	6.08%

MM INMUEBLES, S.A. DE C.V.	2,275,675	0.64%	0.58%
FBG INMUEBLES, S.A. DE C.V.	1,035,134	0.29%	0.26%

**GRUPO FREL**

RAFAEL MARCOS DAYAN	34,880,580	9.86%	8.84%
RAMÓN MARCOS SETHON	4,921,890	1.39%	1.25%

**CENTRAL DE ARQUITECTURA**

JOSE ANTONIO SANCHEZ	1,585,171	0.45%	0.40%
MOISES ISON ZAG	1,510,576	0.43%	0.38%
DANIEL RONAY	1,428,379	0.40%	0.36%
ALICIA RONAY	408,108	0.12%	0.10%
SERGIO RONAY	204,054	0.06%	0.05%
JACOBO DAYAN DUEK	621,622	0.18%	0.16%
JOSE COHEN COHEN	540,810	0.15%	0.14%
DANIEL NURI PEREZ ADES	1,003,785	0.28%	0.25%
RAFAEL BLANCO	217,567	0.06%	0.06%
JOSE BLANCO ESSES	217,567	0.06%	0.06%
SAUL NAFTALI	87,027	0.02%	0.02%
ELIAS LEVY COHEN	657,297	0.19%	0.17%
VICTOR NAHMAD ACHAR	2,032,434	0.57%	0.52%
ELIAS ACHAR LEVY	961,081	0.27%	0.24%
ALBERTO LEVY YERMIA	130,542	0.04%	0.03%
JOSE LEVY ADIS	130,540	0.04%	0.03%
DAVID LEVY YERMIA	130,540	0.04%	0.03%
GABRIEL YERMIA BENREY	130,540	0.04%	0.03%
FIDEICOMISO Mifel 1004	2,291,891	0.65%	0.58%
ALFREDO ISON ZAGA	644,054	0.18%	0.16%
AMIN GUINDI LOPATA	929,188	0.26%	0.24%
ALAN GUINDI LOPATA	929,188	0.26%	0.24%
ESTHER GUINDI LOPATA	508,108	0.14%	0.13%
VANY GUINDI LOPATA	508,108	0.14%	0.13%
VICTORIA LOPATA SHEJTAMN	929,188	0.26%	0.24%
ISAAC CHEREM	404,054	0.11%	0.10%
MARCOS CHEREM	404,054	0.11%	0.10%
FREDELLE CASSAB GUINDI	161,621	0.05%	0.04%
JULIA SANCHEZ RUIZ	137,379	0.04%	0.03%
MARIA DEL PILAR SANCHEZ RUIZ	221,731	0.06%	0.06%
ENRIQUE SANCHEZ RUIZ	390,000	0.11%	0.10%
ANA MARIA SANCHEZ RUIZ	192,514	0.05%	0.05%
JOSE COHEN ALFIE	174,054	0.05%	0.04%

FIDEICOMISO 424	361,571	0.10%	0.09%
FIDEICOMISO 1180	2,018,531	0.57%	0.51%
FIDEICOMISO 922	1,333,650	0.38%	0.34%
<b>TOTAL</b>	<b>98,887,063</b>	<b>353,780,507</b>	<b>394,523,259</b>

## 2.2 Destino de los Recursos

Se estima que el Emisor reciba recursos netos por la cantidad de \$2,743'467,161 M.N. (dos mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento sesenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) derivados de la venta de 172'731,282 CBFIs en la Oferta Primaria Global o de \$3,427'517,596 (tres mil cuatrocientos veintisiete millones quinientos diecisiete mil quinientos noventa y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, a un Precio de Colocación de \$17.50 M.N. (diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFI.

La Fibra tiene la intención de usar parte de los recursos que obtenga de la Oferta Primaria Global de CBFIs para el pago de (i) el saldo insoluto de los créditos con BBVA Bancomer, Scotiabank Inverlat, S.A. y Metlife México, S.A. (ver la sección "3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo Ingresos" de este Prospecto); y (ii) cartera adquirida y no pagada (Plaza Puerto Paraíso y Kukulkán Plaza tienen en su conjunto un total de 30,631 m<sup>2</sup> de superficie rentable no ocupada). El remanente de los recursos se utilizará para financiar futuras adquisiciones de centros comerciales y otras oportunidades de desarrollo.

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

(Pesos)

<b>Descripción/Fuente:</b>	
Ingresos brutos de la Oferta Primaria Global <sup>(1)</sup> .....	3,022'797,435
Total.....	3,022'797,435
<b>Uso:</b>	
Pago Deuda <sup>(2)</sup> .....	513'735,387
IVA Cartera Inicial <sup>(3)</sup> .....	500'000,000
Gastos relacionados con la Oferta incluyendo Honorarios de los Intermediarios Colocadores <sup>(4)</sup> .....	308'277,999
Desarrollos futuros <sup>(5)</sup> .....	120'000,000
Cartera adquirida no pagada <sup>(6)</sup> .....	1,042'321,143
Adquisiciones Futuras y capital de trabajo del Administrador <sup>(7)</sup> .....	538'462,906
Usos Totales .....	Ps. 3,022'797,435

- (1) Considerando que los Intermediarios Colocadores ejerzan la Opción de Sobreasignación.
- (2) Ver la sección "3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo Ingresos" de este Prospecto de este Prospecto.
- (3) Esta cantidad se espera que sea devuelta por parte del Servicio de Administración Tributaria una vez presentada la declaración mensual de IVA y presentada la solicitud del saldo a favor correspondiente. Dicha devolución, en los términos del artículo 6 de la LIVA y 22 del Código Fiscal de la Federación se deberá realizar por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución. El monto devuelto se usará para financiar el resto del precio de compra de la Cartera Inicial.
- (4) Ver la sección "2. La Oferta - 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.
- (5) Expansión de Plaza Cibeles (aproximadamente 13,000 m<sup>2</sup>).
- (6) Ver sección "3. Estructura de la Operación - 3.3 Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones" de este Prospecto, para ver la forma de pago de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza.
- (7) Desembolso para permitir al Administrador iniciar operaciones.

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

Asimismo, se estima que los recursos netos que recibirán los Tenedores Vendedores derivados de la venta de 98'887,063 de CBFIs en la Oferta Secundaria serán de \$1'730,523,602.50 M.N., asumiendo un Precio de Colocación de \$17.50 M.N., por CBFI.

## 2.3 Plan de Distribución

### Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, el Fiduciario celebró con los Tenedores Vendedores y los Intermediarios Colocadores el Contrato de Colocación para la colocación, mediante la Oferta, conforme a la modalidad de toma en firme, de hasta 172'731,282 CBFIs y de hasta 98'887,063 CBFIs, que incluyen la parte primaria y la parte secundaria, respectivamente, de la Oferta y hasta 40'742,752 CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación otorgada por el Fiduciario a los Intermediarios Colocadores.

### Sindicación

Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de los CBFIs en la Oferta (los "Subcolocadores").

### Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación) que se estima será distribuido por cada uno de los Intermediarios Colocadores y los Subcolocadores en la Oferta:

Intermediario Colocador	Numero de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	Porcentaje
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	187,037,101	77.75%
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	19,621,142	8.16%
Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V.	5,845,714	2.43%

Intermediario Colocador	Numero de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	Porcentaje
Subcolocadores:		
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V.	11,428,571	4.75%
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	5,714,285	2.38%
Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más.	8,571,428	3.56%
CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	2,285,714	0.95%
Masari Casa de Bolsa, S.A.	57,142	0.02%
<b>Total:</b>	<b>240,561,097</b>	<b>100%</b>

### *Distribución*

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores en México contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que podría llegar a incluir la participación y adquisición de CBFIs en posición propia por los Intermediarios Colocadores en México, siempre que se haya cubierto en su totalidad la demanda del mercado, al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes en la Oferta. Además, los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de distribuir los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por administradoras de fondos para el retiro (AFORES), instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

### *Promoción*

La Oferta se promueve a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los “encuentros bursátiles” se celebran tanto con inversionistas institucionales y personas físicas y morales, como con las áreas de promoción, análisis y banca de inversión de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta. Adicionalmente, la Oferta se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual. Para los efectos de promoción se utiliza exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto, por lo que no se distribuye información adicional a la misma, a ningún tercero.

Los Intermediarios Colocadores en México adoptarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la Legislación Aplicable, y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

### *Posturas*

Actinver Casa de Bolsa será el encargado de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs.

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta entre los inversionistas antes citados. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs será el Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores en México ingresen a EMISNET el Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta.

Los Intermediarios Colocadores en México recibirán posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores por lo que recomendamos a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a su respectiva casa de bolsa la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá las órdenes de compra de su clientela. El Día Hábil anterior a la fecha de la Oferta y, una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores en México celebrarán el Contrato de Colocación. A su vez, los Intermediarios Colocadores en México, celebrarán contratos de sindicación con los Subcolocadores.

#### *Asignación*

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, los Intermediarios Colocadores en México asignarán los CBFIs objeto de la Oferta (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) al precio de Oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta; (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta; y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores en México. Los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por CBFIs. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda se genere. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

#### *Condiciones Resolutorias*

El Contrato de Colocación, establece que, en caso de que, durante el periodo comprendido entre la fecha de la firma del contrato y la fecha de liquidación de la Oferta, se verifique alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieran existido:

1. (A) El Emisor o el patrimonio del Fideicomiso, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en el Prospecto, hubiere sufrido una pérdida o un daño



significativo respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en el Prospecto, o (B) a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera o resultados de operación del Emisor, excepto si éstos se hubieren revelado en el Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o el Contrato de Colocación;

2. Que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores en México, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;
3. Si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere cancelado por la BMV;
4. Si los Intermediarios Colocadores Líderes no pudieren colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;
5. Si el Emisor no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores en México, los títulos que evidencien los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la Oferta, en la fecha y forma convenidas; y
6. En caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte al Emisor o sus activos.

### *Sobreasignación*

El Fiduciario ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar en la Oferta hasta 40'742,752 CBFIs dentro de la Oferta, los cuales representan el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta. De ser ejercida la Opción de Sobreasignación, los Intermediarios Colocadores, Actinver Casa de Bolsa: (i) mantendrá en su posesión los fondos

resultantes de la Colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación obtenidos en la fecha de liquidación; (ii) diferirán su entrega conforme a lo pactado en el Contrato de Colocación, y (iii) deberá emplear dichos recursos únicamente para realizar operaciones de estabilización.

A más tardar a los 30 (treinta) Días de la Fecha de la Oferta, Actinver Casa de Bolsa liquidará los CBFIs de la sobreasignación, ya sea mediante (i) la entrega de los CBFIs que adquiera en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, para su cancelación, o (ii) el pago del Precio de Colocación por cada CBFIs efectivamente colocado y no retirado del mercado, o (iii) una combinación de lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores, según corresponda. Junto con la liquidación de los CBFIs de la Opción de Sobreasignación Actinver Casa de Bolsa deberá rendir al Emisor un informe pormenorizado de las actividades de estabilización realizadas y el resultado de las mismas.

#### *Estabilización*

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de CBFIs que pudiere producirse con posterioridad a la Oferta, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, Actinver Casa de Bolsa conforme a su criterio y bajo su responsabilidad exclusiva, llevará a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante un periodo de 30 (treinta) Días, conforme a lo previsto por la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo por Actinver Casa de Bolsa con los recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación.

Cualquier pérdida o utilidad resultante de las actividades de estabilización correrá por cuenta y será a cargo exclusivo de los Intermediarios Colocadores en México.

#### *Agente de Sobreasignación y Estabilización*

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

#### *Diversos*

Los Intermediarios Colocadores en México y algunas de sus afiliadas en México podrían iniciar, mantener y/o continuar manteniendo relaciones de negocios con el Emisor. Algunos de los Intermediarios Colocadores en México periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, al Fiduciario actuando con el carácter de fiduciario del Fideicomiso, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes y al Administrador, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor o con los Fideicomitentes Adherentes en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta.

Ni el Fideicomiso, ni los Intermediarios Colocadores en México ni los Tenedores Vendedores tienen conocimiento de que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo podrían presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto que, en lo individual, podría ser igual o mayor al 10% (diez por ciento) de la Oferta los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas según el término se define en la LMV, o alguno de los principales ejecutivos o miembros del Comité Técnico. Ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que desee invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. La Fibra y los Intermediarios Colocadores en México no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta, que de participar, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de los CBFIs en la Oferta. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y el Emisor o los Intermediarios Colocadores en México tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisoras.

## 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán aproximadamente \$308'277,999.32 M.N. y el Fideicomiso recibirá hasta \$2,743'467,161 M.N. (dos mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento sesenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o aproximadamente \$3,427'517,596 (tres mil cuatrocientos veintisiete millones quinientos diecisiete mil quinientos noventa y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación. Los Gastos de Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión. Salvo por los montos mencionados en los numerales 1. y 2. de la tabla siguiente, los montos incluyen el IVA correspondiente:

<b>Gastos Relacionados con la Oferta<sup>3</sup></b>	<b>Pesos</b>
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV *	17,610.00
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV*	2'802,750.00
3. Derechos por estudio y trámite de la BMV	15,645.00
4. Comisión por estructuración	47'556,977.02
5. Comisión por colocación	174'375,582.42
6. Listado en BMV	611,140.00
7. Honorarios de los asesores legales del Emisor	16'886,638.93
8. Honorarios de los asesores legales de Intermediarios Colocadores	5'440,000.00
9. Impresión del Prospecto y costo de publicaciones	2'221,616.00
10. Honorarios del Fiduciario	638,000.00

<sup>3</sup> Asumiendo un Precio de Colocación de \$17.50 Pesos por CBFI.

11. Honorarios del Representante Común	573,040.00
12. Otros Gastos	34'222,500.44
12.1 Gastos Encuentros Bursátiles y otros reembolsables	7'708,506.27
12.2 Avalúos	800,400.00
12.3 ISAI	6'075,341.00
12.4 Gastos Auditoría	501,721.84
12.5 Gastos Asesoría Fiscal	4'830,530.00
12.6 Gastos Diversos	3'000,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>308'277,999.32</b>

(\*) No generan IVA.

Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los recursos derivados de la Emisión.

## **2.5 Funciones del Representante Común**

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Fideicomiso. Entre dichas funciones se señalan las siguientes:

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

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

(iii) Verificar la constitución del Fideicomiso.

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

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

(vi) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso.

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

(viii) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o

conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.

(ix) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso.

(x) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.

(xi) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Asesor, el Comité Técnico y el Administrador, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y a la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del presente Contrato, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, dicha publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa instrucción que éste a su vez reciba del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

(xii) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.

(xiii) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte.

(xiv) Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y del Comité Técnico, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente.

(xv) Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor.

(xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título.

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

(xviii) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.

(xix) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso.

(xx) En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el presente Contrato, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. El Representante Común puede renunciar a su cargo exclusivamente bajo circunstancias calificadas por un órgano jurisdiccional competente, conforme a la Legislación Aplicable.

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

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Asesor,

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

## **2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta**

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

### *Agente Estructurador*

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

Alejandro Reynoso del Valle  
Cecilia Quintanilla Madero  
Gustavo Cano Ochoa

### *Asesor Legal Externo*

Forastieri y Roqueñí, S.C.

Eduardo Díaz de Cossío Hernández  
Andrea López de la Campa

### *Fiduciario*

The Bank of New York Mellon, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple

María del Carmen Robles-Martínez Gómez

### *Fideicomitente*

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios,  
S.A.P.I. de C.V.

Salvador Cayón Ceballos  
Gabriel Ramírez Fernández  
Santiago de Robina Bustos

### *Fideicomitentes Adherentes*

(i) Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V.,  
Grupo Caceba, S.A. de C.V., MM  
Inmuebles, S.A. de C.V. y FBG Inmuebles,  
S.A. de C.V.

(ii) Banca Mifel, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, Grupo Financiero Mifel, única y  
exclusivamente en su carácter de fiduciario  
de los Fideicomisos Aportantes Central de  
Arquitectura.

(iii) Miembros del Grupo Aportante Frel.

### *Tenedores Vendedores*

(i) Sociedades Grupo Cayón

(ii) Miembros del Grupo Aportante Frel.

(iii) Banca Mifel, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, Grupo Financiero Mifel, única y  
exclusivamente en su carácter de fiduciario

de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura y algunas beneficiarios de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura, incluyendo el Fideicomiso identificado con el número 1004/2009.

*Asesor Especial en Banca de Inversión*

Gustavo Adolfo Campomanes Morante

*Representante Común*

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

María del Carmen Mozas Gómez  
Alonso Rojas Dingler  
Carlos Jáuregui Baltazar

*Intermediarios Colocadores*

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

Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa  
Mario César Alvite Castellanos

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

Emilio Mahuad Quijano  
Guillermo Lagos

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

Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña  
Miguel Brinkman de Alba

*Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores*

DLA Piper México, S.C.

Guillermo Uribe Lara  
Adrián Gay Lasa

*Persona encargada de Relaciones con Inversionistas*

Yana Zhirova

*Asesor Legal Fiscal*

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

Óscar Arturo Ortiz Molina  
Samy Lazarov Schipper  
Josemaría Cabanillas Avendaño

*Asesor en Materia Ambiental*

Solórzano, Carvajal, González, Pérez  
Correa, S.C.

Gustavo Carvajal Isunza

*Asesor en Materia de Seguros*

AON Risk Solutions, Agente de Seguros y  
de Fianzas, S.A. de C.V.

Bernardo Arroyo  
Rubén Barrera

*Auditor Externo*

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

Miguel Ángel del Barrio



**NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.**

### **3. Estructura de la Operación.**

#### **3.1 Descripción General**

El Fideicomiso, recientemente creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, de amplio prestigio. FSHOP tiene planeado expandir su portafolio de Bienes Inmuebles y convertirse en líder en el mercado inmobiliario comercial, lo anterior a través de un crecimiento orgánico de su Cartera de Aportación, así como de adquisiciones o desarrollo de centros comerciales adicionales.

La Fibra intentará invertir conforme a los favorables indicadores económicos y demográficos de México. México es la segunda economía más grande de América Latina y ha demostrado un crecimiento económico desde el final de la crisis financiera de 2008-2009. En particular, la industria inmobiliaria en México ha experimentado una fuerte recuperación en los últimos años y se ha visto beneficiada de los precios de la misma, en virtud de ser menos costosos que en otros países de Latinoamérica. Asimismo, México se ha visto beneficiado por el crecimiento de la clase media y de una población joven que se espera incremente su consumo, lo que se estima refleje un incremento en el tráfico de consumidores en los centros comerciales, así como en la demanda en Inmuebles de uso comercial. La Fibra se encuentra bien posicionada para tomar ventaja de las oportunidades de centros comerciales en México que se espera resulte del crecimiento económico esperado.

El objetivo de la Fibra es crear y gestionar una cartera diversificada de centros comerciales, integrada principalmente por Inmuebles de alta calidad y generadores de ingresos, estratégicamente ubicados en regiones urbanas, turísticas y suburbanas en crecimiento en México, a través de un innovador modelo de adquisición, revitalización y operación de propiedades. La Fibra pretende tomar ventaja del amplio conocimiento del mercado local y la extensiva red de relaciones bien establecidas con reconocidos arrendatarios y otros participantes del sector de centros comerciales con la que cuenta Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura, para generar atractivos rendimientos a los inversionistas.

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

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará integrado por un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes. Posteriormente a la Emisión, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

Cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente, en su caso, en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes designados conforme a lo anterior, deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.

Los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores.

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 35% (treinta y cinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formarán parte del Comité Técnico a partir de la Emisión:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Salvador Cayón Ceballos	Presidente
Rafael Marcos Dayan	Vocal
José Antonio Sánchez Ruiz	Vocal
Adolfo Pérez Borja	Vocal
Guillermo Prieto Treviño*	Vocal
Francisco Javier Soní Ocampo*	Vocal
Héctor Ibarzabal*	Vocal

\*Miembro Independiente.

En la primera sesión que celebre el Comité Técnico del Fideicomiso, se resolverá, entre otros asuntos, la designación de cada uno de los miembros suplentes de los miembros propietarios del Comité Técnico.

### ***Órganos de Gobierno Fortalecidos***

A efecto de mantener un mayor equilibrio en la toma de decisiones en los casos en que se pudiera presentar un conflicto de interés, incluyendo sin limitar, modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, designación y remoción de funcionarios del Administrador, adquisición de Inmuebles propiedad de Partes Relacionadas, modificación a los Criterios de Elegibilidad, éstos deberán ser acordados por el voto calificado de los Miembros Independientes del Comité Técnico, excepto por las modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, en cuyo caso de requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

### ***Cuentas del Fideicomiso***

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

- **Cuenta de Colocación.** El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá recibir los recursos producto de la Emisión de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador.
- **Cuenta Receptora.** El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, por conducto del Administrador, una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar la totalidad del producto de las Rentas que corresponda a cada Bien Inmueble afectado al Fideicomiso.
- **Cuenta Concentradora.** El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, en la cual, se concentrarán, semanalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras.
- **Cuentas Adicionales.** Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Bienes Inmuebles, mismas que, conforme lo determine el Comité Técnico, podrán ser administradas y operadas directamente por el Administrador.

### ***3.2 Patrimonio del Fideicomiso***

Como parte de las Transacciones de Formación, la Fibra contará con una Cartera Inicial integrada por 8 (ocho) centros comerciales ubicados en 5 (cinco) estados de México y el Distrito Federal. Dos de estos centros comerciales se encuentran ubicados en importantes destinos turísticos de México (Cancún y Cabo San Lucas). Al 31 de marzo de 2013, Plaza Puerta Paraíso y Kukulcán Plaza se encuentran ocupados en un 55% y 51% en términos de superficie rentable,

respectivamente, y la Fibra no tiene obligación alguna de pagar la porción de la contraprestación que corresponda a la superficie rentable desocupada hasta que la misma no haya sido efectivamente rentada en términos aceptables para la Fibra. Dos de los otros centros comerciales se encuentran ubicados en regiones de alto crecimiento en el Bajío, en uno de los cuales ya se tienen los permisos necesarios para expandirlo. Los otros cuatro centros comerciales de menor tamaño son 'centros urbanos', los cuales iniciaron operaciones en junio de 2010, mayo de 2010, diciembre de 2011 y marzo de 2013.

La Cartera de Aportación se integra por 8 (ocho) Inmuebles ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Baja California Sur y Quintana Roo, así como en el Distrito Federal, conforme a lo que se indica en el siguiente mapa:



La Cartera Inicial de la Fibra está diversificada en términos de ubicación geográfica y formato de centro comercial; asimismo dichos centros comerciales se ven beneficiados por la calidad de sus Arrendatarios (marcas altamente reconocidas) y la escasa concentración de Arrendatarios. Estos centros comerciales serán aportados por las Sociedades Grupo Cayón, Grupo Frel y los Fideicomisos Central de Arquitectura, quienes son los actuales propietarios.

Al 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta. Con base en Rentas por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles registraron ingresos por rentas anualizadas por la cantidad de \$214'336,504.00. Al 31 de marzo de 2013, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza tienen en su conjunto un total de 30,631 m² de superficie rentable no ocupada y el pago de la misma se realizará en pagos

diferidos, conforme se describe en el presente Prospecto. Las siguientes tablas reflejan la información antes descrita, así como otra información de los Bienes Inmuebles al 31 de marzo de 2013:

## BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y PAGADOS)

Inmueble	Ubicación	Clasificación/ Formato	Año de Construcción/ Remodelación	No. de Contratos de Arrendamiento	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del total de la Cartera Inicial	Superficie rentable ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ocupación	Ingreso Total Rentas (al 31 de marzo de 2013)	Ingreso Total Rentas (Anualizada)	Renta Mensual por m <sup>2</sup> ( <sup>2</sup> )
Plaza Cibeles	Irapuato	Súper Regional	2002	178	56,065	40%	55,470.38	99%	\$16'098,848.00	\$64'395,392.00	\$171.45
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	Regional	2007	56	21,807	16%	15,867.10	73%	\$4'257,761.00	\$17'031,044.00	\$178.73
Urban Center Jurica	Querétaro	Comunitario	2010	43	8,524	6%	8,425.38	99%	\$4'881,272.00	\$19'525,088.00	\$206.23
Urban Center Juriquilla	Querétaro	Comunitario	2013	16	9,705	7%	7,047.34	73%	\$281,099.00	\$1'124,396.00	\$224.03
Urban Center Condesa Durango	Distrito Federal	Comunitario	2011	4	1,454	1%	1,454.12	100%	\$1'157,402.00	\$4'629,608.00	\$326.45
Urban Center Xalapa	Xalapa	Comunitario	2011	18	8,548	6%	5,411.54	63%	\$1'942,707.00	\$7'770,828.00	\$173.80
Plaza Puerto Paraíso <sup>(1)</sup>	Cabo San Lucas	Regional	2002 / En proceso de remodelación	99	18,660	13%	18,660.40	100%	\$13'321,659.00	\$53'286,636.00	\$344.83 <sup>(3)</sup>
Kukulcán Plaza <sup>(1)</sup>	Cancún	Regional	1992 / 2007 / En proceso de remodelación	75	15,737	11%	15,737.49	100%	\$11'643,378.00	\$46'573,512.00	\$325.75
<b>Total</b>				<b>489</b>	<b>140,500</b>	<b>100%</b>	<b>128,073.75</b>	<b>91%</b>	<b>\$53'584,126.00</b>	<b>\$214'336,504.00</b>	<b>\$242.62</b>

(1) Excluye la parte adquirida y que se pagará de forma diferida.

(2) No se consideraron los locales comerciales con renta variable ni Tiendas Ancla. Las Tiendas Ancla representan 42% del total del total de metros cuadrados de la superficie rentable.

(3) Calculado al tipo de cambio aplicable el 31 de marzo de 2013.

## BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y CON PAGO DIFERIDO)

Inmueble	Ubicación	Clasificación	Año de Construcción/ Remodelación	Superficie Rentable No Ocupada (m <sup>2</sup> )
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	Regional	2002 / En proceso de remodelación	15,233
Kukulcán Plaza	Cancún	Regional	1992 / 2007 / En proceso de remodelación	15,398
<b>Total</b>				<b>30,631</b>

La Fibra estima que los Bienes Inmuebles que integran la Cartera de Aportación le otorgarán significativas oportunidades para incrementar sus ingresos, tanto incremento en las tasas de ocupación como incremento en superficie rentable. En una base proforma, al 31 de diciembre de 2012, los Inmuebles que conforman la Cartera Inicial conjuntamente generan ingresos por la cantidad de \$303'977,210 Pesos y \$191'474,058 Pesos de utilidades integrales. En una base proforma, por lo tres meses concluidos el 31 de marzo de 2013, los Inmuebles que conforman la Cartera Inicial conjuntamente generaron ingresos por la cantidad de \$76'333,593 Pesos y \$47'216,412 Pesos de utilidades integrales. Asimismo, y en base a los ingresos mensuales a marzo de 2013, los Bienes Inmuebles obtuvieron ingresos totales anualizados por la cantidad de \$214,336,504.00 Pesos. Al 31 de marzo de 2013, dichos Bienes Inmuebles se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta, los cuales se encuentran rentados a aproximadamente 480 Arrendatarios, muchos de los cuales son compañías nacionales y multinacionales, sin que en ningún caso un solo Arrendatario represente más del 10% de las Rentas totales anualizadas.

La Cartera de Aportación se integra por 8 (ocho) Inmuebles ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Baja California Sur y Quintana Roo, así como en el Distrito Federal, conforme a lo que se indica en el siguiente mapa:

### 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)

La Cartera de Aportación se integra por 8 (ocho) centros comerciales de alta calidad, y diversificación de Arrendatarios, lo cual ofrece a los inversionistas la exposición a una amplia gama de Bienes Inmuebles ubicados en varios estados de la República Mexicana, incluyendo: (i) 2 (dos) en el estado de Guanajuato (Irapuato y San Miguel de Allende); (ii) 2 (dos) en el estado de Querétaro (Querétaro); (iii) 1 (uno) en el Distrito Federal; (iv) 1 (uno) en el estado de Veracruz (Xalapa); (v) 1 (uno) en el estado de Baja California Sur (Cabo San Lucas); y (vi) 1 (uno) en el estado de Quintana Roo (Cancún).

A continuación se incluyen diversas tablas respecto de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial.

#### Características físicas de los Bienes Inmuebles

La siguiente tabla refleja diversas características físicas de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial, incluyendo, metros cuadrados de terreno y construcción, así como los niveles (pisos) con los que cuentan los mismos. Para una descripción detallada de cada uno de los Bienes Inmuebles, favor de ver la información de cada uno de dichos Bienes Inmuebles que se incluye en la presente sección.

Nombre	Ubicación	Terreno (m <sup>2</sup> )	Construcción techada (m <sup>2</sup> )	Niveles	Fecha (Inicio Operaciones)
Plaza Cibeles	Irapuato	135,421.53	69,918.99	2	2002
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	97,842.95	29,210.00	1	2007
Urban Center Jurica	Querétaro	7,196.00 <sup>(1)</sup>	10,681.78	2	2010
Urban Center Juriquilla	Juriquilla	10,129.39	20,435.77	2 y un sótano para estacionamiento	2013



Urban Center Condesa Durango	Ciudad de México	1,031.25	1,918.26	3 y 1 semisótano para estacionamiento	2011
Urban Center Xalapa	Xalapa	13,591.00	10,843.98	2	2011
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	50,384.00	62,205.00 <sup>(2)</sup>	3	2002
Kukulcán Plaza	Cancún	30,107.89	66,083.00 <sup>(2)</sup>	3 y 1 sótano para estacionamiento	1992

(1) Únicamente se incluye área privativa (no incluye áreas comunes del estacionamiento de todo el condominio en el que está construido este Urban Center.)

(2) Se incluye toda la superficie adquirida y pagada.

## Descripción de los Bienes Inmuebles Estabilizados

La siguiente tabla refleja información relevante respecto a los Bienes Inmuebles 'estabilizados' al 31 de marzo de 2013:

Nombre	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Contratos de Arrendamiento
Plaza Cibeles	56,065	178
Plaza La Luciérnaga	21,807	56
Urban Center Jurica	8,524	43
Urban Center Juriquilla	9,705	16
Urban Center Condesa Durango	1,454	4
Urban Center Xalapa	8,548	18

(1) Incluye el propio y el que se utiliza en un predio contiguo.

## Descripción de los Bienes Inmuebles en Proceso de Estabilización

La siguiente tabla refleja información relevante respecto a los Bienes Inmuebles en proceso de 'estabilización' al 31 de marzo de 2013:

Nombre	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Contratos de Arrendamiento
Plaza Puerto Paraíso	33,893	99
Kukulcán Plaza	31,135	75

## Desempeño - Ocupación y Renta promedio por metro cuadrado

Nombre	31 de marzo 2012		31 de marzo 2013		2012		2011		2010	
	Ocupación	Renta	Ocupación	Renta	Ocupación	Renta	Ocupación	Renta	Ocupación	Renta
Plaza Cibeles	98%	\$188.00	99%	\$217.02	98%	\$199.50	97.91%	\$186.00	94.3%	\$162.36
Plaza La Luciérnaga	63%	\$185.80	74%	\$195.38	73%	\$185.80	73.43%	\$188.88	72%	\$189.44
Urban Center Jurica	88%	\$212.31	98%	210.63	94%	\$212.31	76%	\$213.05	60%	\$216.20
Urban Center Juriquilla	N/A	N/A	75%	\$260.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Urban Center Condesa Durango	82%	\$312.65	100%	\$326.45	100%	\$326.45	82%	\$312.65	N/A	N/A
Urban Center Xalapa	40%	\$170.25	63%	\$173.79	44%	\$170.25	19.30%	\$168.69	N/A	N/A
Plaza Puerto Paraíso <sup>(1)</sup>	100%	\$267.69	100%	\$279.08	100%	\$267.70	100%	\$267.70	100%	\$267.70
Kukulcán Plaza <sup>(1)</sup>	100%	\$261.02	100%	\$282.90	100%	\$261.02	100%	\$261.02	100%	\$261.02

(1) No se incluye la superficie rentable por pagar.

## Ingresos por Renta de Espacios diversos

Los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, adicionalmente de los ingresos por Rentas de locales, perciben ingresos por Renta de espacios diversos, mismos que incluyen, entre otros, kioscos, islas, estacionamiento y publicidad. A continuación se incluye una tabla en donde se describen los ingresos de cada uno de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial por renta de espacios diversos por los periodos indicados.

Bien Inmueble	31 de marzo 2012	31 de marzo 2013	2012	2011	2010
Plaza Cibeles	\$ 863,862	\$1'101,106	\$4'451,771	\$ 4'581,952	\$5'034,180
Plaza La Luciérnaga	N/A	N/A	\$ 534,378	80,080	18,302
Urban Center Jurica	\$ 676,772	\$1'613,170	\$4'366,234	N/A	N/A
Urban Center Juriquilla	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Urban Center Condesa Durango	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Urban Center Xalapa	N/A	\$ 499,534	\$ 91,121	\$ 132,234	N/A
Plaza Puerto Paraíso	\$1'536,684	\$1'167,325	\$7'394,318	\$ 4'415,774	4'689,085
Kukulcán Plaza	\$ 159,365	\$ 404,038	\$2'674,847	\$ 1'596,655	996,228
<b>TOTAL</b>	<b>\$3'236,683</b>	<b>\$4'785,173</b>	<b>\$19'512,669</b>	<b>\$10'806,695</b>	<b>\$10'737,795</b>

### *Tipo de activos*

A continuación se incluye información relativa a cada uno de los Bienes Inmuebles que forman parte de la Cartera de Aportación:

### *Centros Comerciales "Súper Regionales"*

#### Plaza Cibeles

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 178 Contratos de Arrendamiento; 56,065 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento. Asimismo, durante el tercer trimestre de 2013, se llevará a cabo una ampliación al centro comercial de aproximadamente 13,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable.

Plaza Cibeles está ubicada en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, sobre las avenidas Mariano J. García y Héroes de Nacozari. Diseñadores de vanguardia y expertos en construcción como son Thompson Ventulett Satin Associates (TVS), y Link Arquitectura son los diseñadores y realizadores de la obra arquitectónica que le da vida al conjunto comercial Plaza Cibeles. Las instalaciones de este centro comercial cuentan con un servicio de infraestructura de primer mundo con la más avanzada tecnología, contribuyendo a mejorar el espacio de recreación y brindar la confianza que sus clientes merecen.

Este centro comercial consta de dos secciones divididas por una calle cuya superficie fue donada al municipio para dar acceso a una nueva zona habitacional. En una sección se encuentra distribuido en dos plantas, el área de comida rápida con terraza y en la otra sección hay una

galería de tiendas en dicha área, todo estratégicamente incorporado para garantizar el éxito de su comercio en el giro que represente. El conjunto alberga 4 (cuatro) Tiendas Ancla de alto prestigio, incluyendo Liverpool® y Office Depot®.

Irapuato es una ciudad cabecera del municipio homónimo, en el estado de Guanajuato –en el centro geográfico de la región del Bajío. Es la segunda ciudad más poblada y más importante del estado de Guanajuato y la cuarta más poblada y más importante de la región del Bajío, después de León de los Aldama, Querétaro y Morelia. Actualmente, su dinamismo económico la ha convertido en el principal punto estatal de atracción de inversiones, cerrando la brecha económica que existía entre ella y esas ciudades. Su posición céntrica y bien comunicada la han convertido en los últimos años en el principal nudo de comunicaciones del estado y en uno de los centros logísticos y de transportes del suroeste de Guanajuato.

En mayo del 2011 el gobierno del estado de Guanajuato y los gobiernos municipales de Irapuato y Salamanca, firmaron el convenio de constitución de la Zona Metropolitana Irapuato-Salamanca. Con ello se planteó dar impulso de ambas ciudades mediante un proyecto conjunto que beneficie a los 790,000 (setecientos noventa mil) habitantes de ambas ciudades, además de los industriales y visitantes que a diario convergen en esta zona del también corredor industrial del Bajío, siendo Irapuato el principal nodo de esta conurbación. Además, conforma junto a los municipios de Celaya, Cortázar, Villagrán, Salamanca, Silao y León, la aglomeración urbana de municipios guanajuatenses del corredor industrial del Bajío. La mayoría de los habitantes de esa región se dedica principalmente a la industria de todo tipo así como al comercio, además de tener como actividades económicas el cultivo de la fresa y la cría de ganado porcino.

De forma paralela, otras acciones se orientan a posicionar a la ciudad como centro logístico en Guanajuato. Irapuato es uno de los polos más importantes de intercambio comercial de diversos productos en el estado. Por su territorio transitan mercancías que van del Centro-Sur y Océano Pacífico al norte de México y al Golfo de México y viceversa. Cuenta con un completo sistema de carreteras el cual es muy concurrido (la ciudad es atravesada por tres carreteras federales: Carretera Federal 45 México - Cd Juárez, Carretera Federal 90 Zapotlanejo - Irapuato , y Carretera Federal 43 Morelia - Salamanca), buscando sinergias entre el ferrocarril, los nodos carreteros y desarrollos industriales como el Parque Tecnológico Castro del Río, en el cual se están instalando las empresas más importantes de la industria automotriz a nivel mundial ya que cuentan con grandes naves de producción y almacenamiento.

La población total de la ciudad de Irapuato de acuerdo a los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010 era de 393,862 (trescientas noventa y tres mil ochocientos sesenta y dos) personas. La ciudad de Irapuato es sede de varias escuelas, colegios y universidades públicas y privadas: 194 (ciento noventa y cuatro) preescolares, 234 (doscientas treinta y cuatro) primarias, 73 (setenta y tres) secundarias, 39 (treinta y nueve) bachilleratos y 10 (diez) universidades, además de 10 (diez) escuelas de educación especial y 9 (nueve) de educación inicial. La actividad económica principal de dicha ciudad es transporte y servicios de logística.

Superficie de terreno:	Irapuato, Irapuato, Guanajuato. 135,421.53 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción áreas techadas:	69,918.99 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2002
Terreno para expansión:	13,000 m <sup>2</sup> de superficie rentable

DESCRIPCIÓN DE PLAZA CIBELES

Nombre:	Plaza Cibeles
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable:	56,065 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	2002
Población (área de afluencia):	1'800,000
Afluencia anual:	10'000,000 de personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica, planta de combustión, escaleras eléctricas, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$15'178,519	\$16'098,848
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	\$ 863,862	\$1'101,106
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$16'042,381</b>	<b>\$17'199,954</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$66'831,934	\$65'100,743	\$55'684,175
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	\$ 4'451,771	\$ 4'581,952	\$ 5'034,180
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$71'283,705</b>	<b>\$69'682,695</b>	<b>\$60'718,355</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Plaza Cibeles:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2011	1	154.84	\$73,171.29
2012	5	1,629.28	\$50,647.45
2013	74	5,838.19	\$3'103,734.09
2014	34	3,909.57	\$810,943.28
2015	26	3,465.60	\$701,724.36
2016	23	13,733.85	\$640,526.77
2017	6	7,843.83	\$148,023.60
2018	6	1,295.22	\$784,950.45
2019	1	154.88	\$12,116.39
2020	--	--	--
2021	1	329.00	\$10,787.16
2022	--	--	--
2023	1	17,086.12	\$197,689.30
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>55,470.38</b>	<b>\$6'410,495.40</b>

Con fecha 15 de julio de 2013 se publicó información en diversos medios escritos y electrónicos relativa a controversias entre Grupo Caceba, S.A. de C.V. (antes Grupo Caceba, S.C.), MM Inmuebles, S.A. de C.V. (antes MM Inmuebles, S.C.), FGB Inmuebles, S.A. de C.V. (antes FBG Inmuebles, S.C.), GFRO Inmuebles, S.C. y Materiales Ruor, S.A. de C.V. (en adelante, conjuntamente, "Grupo Caceba"), por un lado, y la sociedad Constructora Aryba, S.A. de C.V., aparentemente controlada por miembros de las familias Arena Barroso y Arena Torres Landa (en adelante, "Aryba") se refiere a litigios relacionados con la propiedad del inmueble sobre el cual se encuentra edificado el centro comercial conocido como Plaza Cibeles.

Si bien existieron hace varios años acuerdos entre Grupo Caceba y Aryba para regular la entrega y forma de aportaciones para edificar construcciones en el inmueble mencionado (que en aquella época era propiedad de un tercero), y para establecer las reglas conforme a las cuales se regiría la copropiedad de dichas construcciones, dichos acuerdos fueron dados por terminados toda vez que no se realizaron las aportaciones de recursos en efectivo antes mencionados. En otras palabras, no se configuró la copropiedad respecto de edificación alguna. Con posterioridad a la terminación mencionada, Grupo Caceba adquirió la propiedad de las edificaciones mencionadas (mismas que son hoy en día el centro comercial conocido como Plaza Cibeles) de un tercero denominado Construyo, S.A. de C.V. ("Construyo").

Aryba presentó una demanda mediante la cual solicitó se declarara la nulidad de los actos a través de los cuales se disolvió la copropiedad que se había contemplado, con el argumento de que dichos actos habían sido simulados (expediente C653/04, Juzgado Cuarto Civil de Partido de Irapuato), para efectos de lo cual Aryba argumentó que sí había efectuado las aportaciones a que se había obligado, y que era falso que Grupo Caceba había adquirido de Construyo las construcciones del centro comercial.

La sentencia que fue dictada por el juzgado mencionado incluyó una determinación de que no se acreditó la existencia de las aportaciones, toda vez que Aryba no exhibió la documentación correspondiente (es decir, la documentación comprobatoria). De esta sentencia se desprende que los actos atacados por Aryba no son simulados, sino verdaderos.

A la apelación de sentencia que promovió Aryba (Quinta Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, toca 344/2006), recayó sentencia que confirmó la sentencia de primera instancia antes mencionada.

Aryba promovió posteriormente un juicio de amparo directo en contra de la sentencia del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato (radicado bajo el número 570/07 ante el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito), el cual fue negado por las instancias de justicia federal, toda vez que la acción intentada por Aryba era improcedente. Con lo anterior, la sentencia original ha causado ejecutoria y constituye cosa juzgada.

Es importante añadir que, como parte de todo este proceso, se condenó a Aryba al pago de gastos y costas a favor de Grupo Caceba, mismos que fueron efectivamente pagados.

### *Centros Comerciales "Regionales"*

## La Luciérnaga

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 56 Contratos de Arrendamiento y 21,807 m<sup>2</sup> de superficie rentable. Link Arquitectura diseñadores y expertos en construcción son los realizadores y creadores de la obra arquitectónica. Está ubicado en la ciudad de San Miguel Allende, Guanajuato, en la esquina del libramiento a Querétaro y la calle Valle de Alcozer, cuya ubicación facilita el acceso a los visitantes por su conexión directa a diversas autopistas federales, al mercado regional, así como a otras avenidas principales, zonas residenciales y comerciales.

Plaza La Luciérnaga se encuentra estratégicamente localizada en la zona de mayor desarrollo de la ciudad de San Miguel de Allende, siendo uno de los mayores proyectos arquitectónicos y de calidad del estado, brindando las mejores oportunidades de inversión y crecimiento. Plaza La Luciérnaga cuenta con espectaculares anclas, área de comida rápida, galería de tiendas y terrazas, todo esto estratégicamente incorporado para lograr el éxito del comercio respectivo.

San Miguel Allende como ciudad de arquitectura colonial ha sido un centro turístico de gran importancia para el estado de Guanajuato. Desde la década de los cincuentas se inició una migración de artistas visuales de los Estados Unidos, la cual ha generado un nivel socio cultural elevado. Gracias a las autoridades municipales y estatales, así como su participación en el programa de Pueblos Mágicos de la Secretaría de Turismo de la Federación, sus monumentos, iglesia y plazas se han mantenido en buen estado de conservación, con lo cual, se mantiene como un centro turístico muy importante. En el año de 2008 fue designado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura ("UNESCO"), por lo cual en el año 2009 se desincorporó del citado Programa de Pueblos Mágicos.

La población de San Miguel Allende de acuerdo a los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010 era de 62,034 (sesenta y dos mil treinta y cuatro) personas. La población de las áreas aledañas supera los 77,000 habitantes por lo que el área de influencia del centro comercial es de más de 139,000 personas. La actividad económica principal de San Miguel de Allende es el turismo.

En San Miguel Allende y sus alrededores existen 2 centros comerciales, de los cuales Plaza La Luciérnaga es el único en su tipo, con 4 (cuatro) Tiendas Ancla, un complejo de cines, y áreas recreativas para niños y adultos.

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard José Manuel Zavala Z. 175, Col. La Luciérnaga, San Miguel Allende, Guanajuato
Superficie de terreno:	97,842.95 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción:	29,210.00 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Fecha de inicio de operaciones:	2007
Terreno para expansión:	N/A

### DESCRIPCIÓN DE PLAZA LA LUCIÉRNAGA

Nombre:	Plaza La Luciérnaga
---------	---------------------

Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable:	21,807 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	2007
Población (área de afluencia):	139,000
Afluencia anual:	3'000,000 de personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y planta de combustión.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$4'668,740	\$4'257,761
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$4'668,740</b>	<b>\$4'257,761</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$17'089,588	\$17'030,237	\$16,537,047
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	\$ 534,378	\$ 80,080	\$ 18,302
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$17'623,966</b>	<b>\$17'110,317</b>	<b>\$16'555,349</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Plaza La Luciérnaga:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2013	11	313.76	\$95,145.27
2014	16	1,719.68	\$262,782.24
2015	11	630.25	\$123,950.84
2016	6	5,110.92	\$360,348.12
2017	7	7,779.17	\$576,018.74
2018	2	102.40	\$11,632.50
2019	--	--	--
2020	2	103.40	\$53,475.21
2021-2023	--	--	--
2027	1	107.52	\$16,441.45
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>15,867.10</b>	<b>\$1'499,794.37</b>

Plaza Puerto Paraíso

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 99 (noventa y nueve) Contratos de Arrendamiento; 33,893m<sup>2</sup> de los cuales 18,660m<sup>2</sup> serán pagados al momento de la Oferta Pública y 15,233 m<sup>2</sup> serán con pago diferido. Cuenta con estacionamiento. Plaza Puerto Paraíso consta de tres niveles (el tercer nivel no es propiedad de la Fibra y será destinado a uso habitacional u hotelero); se encuentra ubicado en Cabo San Lucas y se localiza en el extremo sur del estado de Baja California Sur. La cabecera municipal es San José del Cabo, sin embargo la ciudad más importante es Cabo San Lucas situada a 33 Km. de la cabecera municipal. Este municipio es uno de los destinos turísticos más importantes de México.

Plaza Puerto Paraíso se encuentra localizada en el corazón del centro de Cabo San Lucas. Su

construcción consta de tres niveles ubicados justo en el "andador" de "La Marina", y a solo unos pasos de las principales atracciones turísticas de este puerto turístico. La Marina tiene una capacidad para 380 embarcaciones de diversos tamaños, desde 20 hasta 200 pies de eslora y es la sede de torneos de renombre para la pesca de marlín, atún, dorado, y wahoo. Plaza Puerto Paraíso atrae tanto a los turistas de La Marina como a los que se hospedan en casas y hoteles. Igualmente cuenta con un gran flujo de visitantes que residen en Cabo San Lucas.

La población del municipio de Los Cabos de acuerdo con los resultados del XIII censo de Población y Vivienda 2010 era de 128,057 habitantes. Asimismo, las cifras anuales de pasajeros tanto nacionales como extranjeros registradas al 31 de diciembre de 2012 son de 1'448,564 personas por la vía aérea y más de 270,000 visitantes por otras vías. De acuerdo a las cifras del primer trimestre de 2013 de la página de internet del sistema Integral de Información de Mercados Turísticos del Consejo de Promoción Turística de México, el porcentaje de ocupación hotelera de Los Cabos fue de 76.94%

Al tramo de la carretera transpeninsular que une Cabo San Lucas con San José del Cabo se le conoce como Corredor Turístico, donde sus usos de suelo colindantes son utilizados principalmente por desarrollos hoteleros, comerciales e inmobiliarios.

Los Cabos recibe visitantes de diferentes partes de mundo, con necesidades y actividades diferentes como lo son el descanso, la aventura, la pesca, el deporte, entre otras. Por lo anterior, los Cabos cuenta con aproximadamente 450 empresas dedicadas a ofrecer servicios a los turistas.

Aunque existen otros centros comerciales de menor tamaño en comparación con Plaza Puerto Paraíso, de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Los Cabos 2011-2015, existe un déficit de 900 locales comerciales para todos los ramos de productos, por lo que aunque se construyan nuevos centros comerciales en la zona, tardará mucho tiempo en equilibrar la oferta y la demanda de locales.

Plaza Puerto Paraíso inició operaciones en el año 2002 y cuenta con, entre otras, con Cinemex® como Tiendas Ancla. Como parte de un proceso de revitalización, Grupo Frel ha acordado invertir aproximadamente \$37'500,000 de Pesos para revitalizar Plaza Puerto Paraíso, de los cuales al 31 de marzo de 2013 ya se han invertido \$170,000 Pesos.

A efecto de garantizar la obligación de inversión antes mencionada, Grupo Frel constituirá una prenda bursátil sobre el número de CBFIs, otros valores y/o acciones representativas del capital social de sociedades de inversión, o un depósito en garantía de efectivo necesarios para dicho fin y que se encuentre pendiente de ejercer al 30 de junio de 2013.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard Lázaro Cárdenas 1501, C.P. 23410, Cabo San Lucas, Baja California Sur.
Superficie de terreno:	50,384.00 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción áreas techadas:	62,205.00 m <sup>2</sup>
Niveles:	3
Fecha de inicio de operaciones:	2002 y actualmente se encuentra en proceso de remodelación/revitalización.
Terreno para expansión:	4,150 m <sup>2</sup>



## DESCRIPCIÓN DE PLAZA PUERTO PARAÍSO

Nombre:	Plaza Puerto Paraíso
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable:	33,893.40 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	2002
Población (área de afluencia):	88,000
Afluencia anual:	2'400,000 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de luz, planta desalinizadora, aire acondicionado y escaleras eléctricas.

## CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$13'437,895	\$13'321,659
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	\$1'536,684	\$1'167,325
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$14'974,579</b>	<b>\$14'488,984</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$54'118,775	\$53'259,756	\$53'744,188
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	\$ 7'394,318	\$ 4'415,774	\$ 4'689,085
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$61'513,093</b>	<b>\$57'675,530</b>	<b>\$58'433,273</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Plaza Puerto Paraíso:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2012	1	59.45	\$1,900.00
2013	29	4,339.95	\$120,077.50
2014	30	3,150.49	\$83,474.50
2015	27	3,275.47	\$100,575.00
2016	7	1,166.00	\$37,142.00
2017	--	--	--
2018	3	1,066.74	\$27,650.00
2019	1	--	\$4,792.28
2020-2022	--	--	--
2023	1	810.02	\$20,600.00
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>18,660</b>	<b>\$389,519.00</b>

***Materia Ambiental****Autorización de impacto ambiental*

Los lotes de terreno sobre los cuales se ubica Plaza Puerto Paraíso fueron adquiridos por Grupo Frel del Fondo Nacional de Fomento al Turismo el día 5 de julio de 1996, y la licencia de construcción de Plaza Puerto Paraíso fue expedida el 4 de septiembre de 1996. Asimismo, la edificación de las construcciones de dicho Inmueble inició en septiembre de 1996, inmediatamente después de obtenida la licencia de construcción mencionada.

Por otro lado, el 13 de diciembre de 1996, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una reforma a la LGEEPA conforme a la cual los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros requieren la autorización previa en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT (artículo 28, fracción IX). Con anterioridad a la reforma mencionada, la LGEEPA no establecía obligaciones en materia de impacto ambiental para inmuebles construidos en ecosistemas costeros.

Durante las primeras etapas del proceso de revisión y auditoría de los Bienes Inmuebles por parte de los asesores externos de FSHOP, con base en la información disponible, el Asesor Ambiental Independiente concluyó que existían posibles contingencias en relación con Plaza Puerto Paraíso derivado del hecho de que, con anterioridad al inicio de las construcciones, no se había obtenido la autorización de SEMARNAT en materia de impacto ambiental con fundamento en la disposición legal antes mencionada. En términos de la normatividad aplicable vigente a partir del 13 de diciembre de 1996, el incumplimiento de este requerimiento podría resultar en sanciones económicas por un monto importante o, incluso, clausura del inmueble temporal o definitiva. Como resultado de lo anterior, se incluyó en versiones anteriores del presente Prospecto un factor de riesgo relacionado con lo anterior.

Con base en información proporcionada por Grupo Frel al Asesor Ambiental Independiente de forma posterior a la fecha en que se incluyó el factor de riesgo anterior en el Prospecto, la cual incluye evidencia documental relativa a la expedición de la licencia de construcción y la fecha de inicio de las construcciones al amparo de dicha licencia (incluyendo la propia licencia de construcción, así como copias fotostáticas de contratos, órdenes de compra, facturas y notas de remisión relativas a servicios, trabajos y materiales necesarios para el inicio de las obras), fue posible confirmar que el inicio de dichas construcciones es anterior al 13 de diciembre de 1996, es decir, la fecha de la reforma a la LGEEPA. En otras palabras, la licencia de construcción de Plaza Puerto Paraíso y el inicio de las construcciones al amparo de la misma no se encontraban sujetos al requisito de obtener previamente una autorización federal en materia de impacto ambiental por no haber estado vigente la disposición legal correspondiente en la fecha en que se verificaron dichos actos. Por lo anterior, se considera que no existen riesgos que pudieran derivar del hecho de que no se cuenta con una autorización de impacto ambiental de carácter federal en relación con la edificación de Plaza Puerto Paraíso, y no se tiene contemplado que las autoridades competentes impongan sanción alguna.

El análisis anterior se encuentra debidamente fundamentado y explicado en el reporte de auditoría ambiental preparado por el Asesor Ambiental Independiente para FSHOP, una copia del cual se adjunta al presente Prospecto para beneficio del público inversionista. Sin embargo; es de señalarse que la afirmación contenida en el enunciado anterior no ha sido corroborada a esta fecha por la autoridad competente, sino que se basa exclusivamente en la opinión del Asesor Ambiental Independiente, no obstante lo cual, se han formulado consultas verbales a la autoridad del supuesto concreto, y la autoridad ha expresado también de forma verbal a FSHOP su confirmación de que el criterio expuesto es correcto.

Adicionalmente y únicamente con el objeto de brindar mayor seguridad al público inversionista en relación con el reporte del Asesor Ambiental Independiente, se ha solicitado a SEMARNAT, a

través de una consulta realizada el día 2 de julio de 2013, que dicha autoridad confirme el criterio anterior en relación con el inicio de la construcción de Plaza Puerto Paraíso. Precisamente en la fecha en que la Fibra o el Asesor Ambiental Independiente reciba de SEMARNAT la confirmación de criterio solicitada, la Fibra publicará un aviso de evento relevante mediante el cual informará al público inversionista acerca de la obtención de dicha confirmación.

#### Aviso de obras de remodelación

Como se señaló en el factor de riesgo titulado “*Las obras de remodelación realizadas en Plaza Puerto Paraíso a partir del año 2007 se llevaron a cabo sin haberse entregado previamente un aviso a la SEMARNAT en términos del artículo 6 del REIA*” (ver sección “*Información general – Factores de riesgo – Factores de riesgo relacionados con los Bienes Inmuebles*”), se llevaron a cabo en Plaza Puerto Paraíso diversas obras de mantenimiento, remodelación e impermeabilización en términos del artículo 6 del REIA, sin que previamente se hubiera dado el aviso a que se refiere el precepto citado. Como resultado de lo anterior, se estima que la resolución que la autoridad competente expida en relación con la presentación extemporánea del aviso mencionado incluya la imposición de una multa de entre 30 y 50,000 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, de conformidad con la fracción I del artículo 171 de la LGEEPA.

En virtud de tratarse de actos previos a la aportación de la propiedad de Plaza Puerto Paraíso a la Fibra, Grupo Frel asume la obligación de indemnizar a la Fibra y a sus Tenedores, así como a reembolsar a la Fibra el costo de la sanción que, en su caso, se llegare a imponer por parte de las autoridades competentes (SEMARNAT o PROFEPA) conforme a lo anterior, así como de cualesquiera reclamaciones de terceros derivados de dichas sanciones; sin que para ello la Fibra considere necesario requerir caución alguna.

#### Kukulcán Plaza

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 75 Contratos de Arrendamiento; 31,135m<sup>2</sup> de superficie rentable, de los cuales 15,737m<sup>2</sup> serán pagados al momento de la Oferta Pública y 15,398 m<sup>2</sup> con pago diferido; cuenta con estacionamiento, (interior y exterior). Se encuentra ubicado en la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo, en la principal vía de comunicación que atraviesa la zona turística de la ciudad de extremo a extremo. Tanto el diseño, como la obra, la comercialización y la operación de Kukulcán Plaza es obra de Grupo Frel. Se encuentra ubicado, Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, al noreste de la Península de Yucatán y colinda con el Mar Caribe. Este municipio es uno de los destinos turísticos más importantes de México.

Kukulcán Plaza se encuentra localizada en el corazón de la zona turística de Cancún. Su construcción consta de dos niveles ubicados justo en el Boulevard Kukulcán que atraviesa toda la zona turística. Situado a solo unos pasos de las principales atracciones turísticas de este puerto, el frente del centro comercial no cuenta con construcciones del otro lado el Boulevard por lo cual, ese lado tiene vista a la Laguna Nichupté. Kukulcán Plaza atrae tanto a los turistas de la zona como a los residentes de Cancún.

Cancún es considerada una zona metropolitana, su área conurbada, de acuerdo con los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010, tenía una población en el año 2010 de 677,379 habitantes. Asimismo, las cifras anuales de pasajeros nacionales y extranjeros registradas al 2012 son de 6'957,894 personas por la vía aérea y más de 270,000 visitantes por otras vías.

La actividad preponderante en el Cancún el sector terciario que ocupa el 86.3% de la población económicamente activa y le sigue el sector secundario que ocupa el 13%, principalmente por lo que se refiere a la industria de la construcción. De acuerdo a las cifras del primer trimestre de 2013 de la página de internet del sistema Integral de Información de Mercados Turísticos del Consejo de Promoción Turística de México, el porcentaje de ocupación hotelera de Cancún fue de 76.72%.

Existen otros dos centros comerciales de menor tamaño cercanos a Kukulcán Plaza, uno está dedicado principalmente a las artesanías y el otro cuenta con área de esparcimiento. Una de las ventajas competitivas de Kukulcán Plaza es que es el único centro comercial de la zona que es techado y tiene aire acondicionado.

Kukulcán Plaza inició operaciones en 1992, fue remodelada en el año 2002 y cuenta con 1 Tienda Ancla, Liverpool®. Al igual que en Plaza Puerto Paraíso, para mantener la calidad del mismo, Grupo Frel ha acordado invertir aproximadamente \$20 millones de Pesos para revitalizar Kukulcán Plaza, de los cuales al 31 de marzo de 2013 ya se han invertido \$890,000 Pesos.

A efecto de garantizar la obligación de inversión antes mencionada, Grupo Frel constituirá una prenda bursátil sobre el número de CBFIs, otros valores y/o acciones representativas del capital social de sociedades de inversión, o un depósito en garantía de efectivo necesarios para dicho fin y que se encuentre pendiente de ejercer al 30 de junio de 2013.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Lote Zona Comercial IV, Boulevard Kukulcán, Sección "A", II Etapa, ubicado en la Zona Turística de Cancún, Quintana Roo, México.
Superficie de terreno:	30,107.89 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción:	66,083.00 m <sup>2</sup>
Niveles:	3 y un sótano para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	1992
Terreno para expansión:	N/A

#### DESCRIPCIÓN DE KUKULCÁN PLAZA

Nombre:	Kukulcán Plaza
Número de Tiendas Ancla:	1
Superficie rentable:	31,136 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	1992
Población (área de afluencia):	320,000
Afluencia anual:	2'280,000 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de luz, planta desalinizadora, aire acondicionado, escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$10'326,602	\$11'643,378
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	\$ 159,365	\$ 404,038
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$10'485,967</b>	<b>\$12'047,416</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$45'639,073	\$42'751,655	\$38'446,632
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	\$ 2'674,847	\$ 1'596,655	\$ 996,228
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$48'313,920</b>	<b>\$44'348,310</b>	<b>\$39'442,860</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Kukulcán Plaza:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2011	1	332.89	\$43,940.00
2012	--	--	--
2013	26	3,246.23	\$1'087,200.00
2014	17	2,872.79	\$843,200.00
2015	21	3,149.64	\$1'306,680.00
2016	2	194.56	\$76,930.00
2017	2	137.46	\$41,300.00
2018-2019	--	--	--
2020	1	4,433.51	\$536,454.71
2021-2022	--	--	--
2023	5	1,370.41	\$327,500.00
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>15,737.49</b>	<b>\$4'219,264.71</b>

*Centros Comerciales "Comunitarios"*

Urban Center Jurica

Este centro comercial, al 31 de marzo de 2013 cuenta con 43 Contratos de Arrendamiento; 8,524 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento. Una parte de dicho estacionamiento es propiedad común del condominio en que se ubica Urban Center Jurica y la otra parte del estacionamiento se ubica en un predio contiguo a este Urban Center y sobre el cual se cuenta con un derecho del tanto para adquirirlo. Se encuentra ubicado en la ciudad de Querétaro, Querétaro, sobre la Avenida 5 de Febrero, localizada al poniente de la ciudad que también conecta al norte con el sur, en la antigua carretera Querétaro-San Luis Potosí. Tanto el diseño, como la obra, la comercialización y la operación de este Urban Center es obra de Central de Arquitectura. Las instalaciones de este centro comercial cuentan con un servicio de infraestructura de primer mundo con la más avanzada tecnología, contribuyendo a mejorar el espacio de recreación y brindar la confianza que sus clientes merecen. Cuenta con tres Tiendas Ancla. Durante todo el año se celebran diversos eventos para atraer una mayor clientela al centro comercial.

Aprovechando la localización privilegiada con la que cuenta el predio y su proximidad al circuito de entrada a la zona residencial del poblado de Jurica, se concibe un espacio comercial en dónde la topografía de la zona permite generar plataformas de desplante a distintos niveles, tanto en lugares de estacionamiento como en la distribución de los locales comerciales, lo que favorece que aquellos ubicados en la parte posterior del terreno no se pierdan desde la perspectiva exterior, en virtud de que se encuentran en un punto de mayor altitud.

Consta de 2 (dos) niveles de construcción, de los cuales en la planta baja se encuentra el estacionamiento abierto y en planta alta está construida aproximadamente la mitad de la superficie de desplante de la planta baja. Mediante la celebración de un contrato de arrendamiento sobre el predio vecino a Urban Center Jurica, éste cuenta con un estacionamiento adicional de uso exclusivo. Dicho contrato de arrendamiento establece un derecho de preferencial en caso de venta del predio correspondiente, que, en caso de llevarse a cabo, sería considerado como reserva para una expansión del centro comercial, en virtud de que el uso de suelo lo permite.

Urban Center Jurica fue definido analizando las necesidades de la zona para cubrir el área de influencia correspondiente, por lo que es un centro comercial de servicios que engloba diferentes rubros: alimentos y bebidas (restaurantes, cafetería, heladería), tiendas de especialidades (papelería, telefonía, electrónica, dulcería), tiendas de productos básicos (farmacia, panadería), bancos, locales de servicios (tintorería, veterinaria, peluquería, ferretería), librerías, mueblerías, entre otros. El conjunto cuenta con su correspondiente área de servicios y administración para la operación del mismo.

La población de la zona metropolitana de Querétaro de acuerdo con los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010, era de 1'097,025 habitantes convirtiéndola en la décima zona metropolitana más grande de México, con una tasa de crecimiento medio anual durante el ciclo 2000-2010 de 2.9%. Ha captado el mayor crecimiento industrial de la entidad y es el principal núcleo industrial en la zona central de México conocida como 'El Bajío'. Destacan la "Zona Industrial Benito Juárez", el "Parque Industrial Querétaro", el "Parque Industrial Peñuelas" y el "Parque Industrial Jurica", mismo que alberga a 72 empresas y está próximo al Urban Center Jurica. Dentro de la zona de influencia secundaria habitan más de 74,000 personas.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida 5 de febrero No. 9200 Colonia Jurica, Zona Industrial Benito Juárez, C.P. 76100, Querétaro, Querétaro
Superficie de terreno:	7,196.00 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
Superficie de construcción:	10,681.78 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2010
Terreno para expansión:	Derecho de tanto sobre terreno contiguo para incrementar superficie del centro comercial.

<sup>(1)</sup> Únicamente se incluye área privativa (no incluye áreas comunes del estacionamiento de todo el condominio en el que está construido Urban Center

Jurica.

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER JURICA

Nombre:	Urban Center Jurica
Número de Tiendas Ancla:	3
Superficie rentable:	8,524 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	2010
Población (área de influencia):	800,000
Afluencia anual:	2'100,000 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de emergencia, sistema contra incendios, elevadores, sistema de riego.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$5'195,650	\$4'881,272
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	\$ 676,772	\$1'613,170
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$5'872,422</b>	<b>\$6'494,442</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$19'484,551	\$16'250,072	\$3'391,197
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	\$ 4'366,234	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$23'850,785</b>	<b>\$16'250,072</b>	<b>\$3'391,197</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Urban Center Jurica:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2012	2	--	--
2013	6	475.75	\$127,396.69
2014	5	486.11	\$115,591.94
2015	17	3,895.81	\$776,370.29
2016	4	1,497.88	\$300,783.63
2017	7	1,069.59	\$234,236.83
2018	1	841.37	\$75,705.03
2019	--	--	--
2020	1	158.87	\$32,065.02
2021-2023	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>8,425.38</b>	<b>\$1'662,149.42</b>

Urban Center Juriquilla

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 16 Contratos de Arrendamiento; 9,705 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento. Consta de tres niveles de construcción de los cuales en el sótano se encuentra el estacionamiento, en planta baja los locales comerciales y en planta alta está construida aproximadamente la mitad de la superficie de desplante de la planta baja. Se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Querétaro, Querétaro, sobre

Boulevard Ecuestre, Fraccionamiento "Residencial Caletto", Etapa Uno, próximo al circuito de entrada a la zona residencial del poblado de Juriquilla.

Tanto el diseño, como la obra, la comercialización y la operación de este Urban Center es obra de Central de Arquitectura. Las instalaciones de este centro comercial cuenta con un servicio de infraestructura de primer mundo con la más avanzada tecnología, contribuyendo a mejorar el espacio de recreación y brindar confianza a sus futuros clientes. Urban Center Juriquilla inició operaciones en marzo del año en curso y cuenta con dos Tiendas Ancla, Fresko® y Office Max®.

La población de la zona metropolitana de Querétaro de acuerdo con los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010, era de 1'097,025 habitantes convirtiéndola en la décima zona metropolitana más grande de México, con una tasa de crecimiento medio anual durante el ciclo 2000-2010 de 2.9%. Ha captado el mayor crecimiento industrial de la entidad y es el principal núcleo industrial en la zona central de México conocida como 'El Bajío'. Destacan la "Zona Industrial Benito Juárez", el "Parque Industrial Querétaro", el "Parque Industrial Peñuelas" y el "Parque Industrial Jurica", mismo que alberga a 72 empresas.

Dentro del área de influencia de influencia secundaria habitan alrededor de 60,000 personas se ubican tres universidades, el Urban Center Juriquilla se encuentra en un fraccionamiento Residencial que cuenta con club de golf, varios hoteles, desarrollos residenciales, y una represa.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard Ecuestre, Fraccionamiento Residencial Caletto, etapa Uno, Municipio de Querétaro, CP 76230. México.
Superficie de terreno:	10,129.39 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción áreas techadas:	20,435.77 m <sup>2</sup>
Niveles:	2 y 1 sótano para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	Marzo de 2013
Terreno para expansión:	N/A

#### DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER JURIQULLA

Nombre:	Urban Center Juriquilla
Número de Tiendas Ancla (con contrato):	2
Superficie rentable:	9,705 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	Marzo de 2013
Población (área de influencia):	800,000
Afluencia:	101,250 (durante el mes de inicio)
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de emergencia, sistema contra incendios, elevadores, sistema de riego.

#### CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	N/A	\$281,099
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>N/A</b>	<b>\$281,099</b>



	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$260,249	N/A	N/A
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$260,249</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Urban Center Juriquilla:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2015	5	5,006.50	\$486,662.09
2016	--	--	--
2017	6	1,343.89	\$284,614.10
2018	5	696.95	\$194,258.00
2019-2023	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>7,047.34</b>	<b>\$965,534.19</b>

#### Urban Center Condesa Durango

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 4 Contratos de Arrendamiento; 1,454 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento. Se encuentra ubicado en la ciudad de México, Distrito Federal, sobre la calle de Durango en la colonia Roma, en una zona de uso comercial, oficinas y habitacional. Tanto el diseño, como la obra, la comercialización y la operación de este Urban Center es obra de Central de Arquitectura. Consta de 3 (tres) niveles y el estacionamiento que se encuentra en un semisótano.

Este proyecto comercial se encuentra ubicado en la zona centro de la Ciudad de México, en la avenida Durango a unos cuantos metros de la "Fuente de las Cibeles". El entorno inmediato es sumamente agradable ya que dicha avenida es una de las más anchas y arboladas de la zona, el amplio camellón central y los comercios que se encuentran próximos al sitio, así como los edificios y las casonas de principios del siglo XX crean un ambiente sofisticado y bohemio a la vez.

La zona conurbada del Valle de México es de las más grandes del mundo, con una población de acuerdo con los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010 de 20'116,842 habitantes, de los cuales 551,831 se encuentran en la delegación política Cuauhtémoc, en donde se ubica el Urban Center Condesa Durango.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Av. Durango, esquina Fuente de las Cibeles, Col. Roma, Delegación Cuauhtémoc, Distrito Federal, C.P. 06140.
Superficie de terreno:	1,031.25 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción áreas techadas:	1,918.26 m <sup>2</sup>
Niveles:	3 y 1 semisótano para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2011
Terreno para expansión:	N/A

#### DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER CONDESA DURANGO

Nombre:	Urban Center Condesa Durango
Número de Tiendas Ancla:	N/A
Superficie rentable:	1,454 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	2011
Población (área de afluencia):	500,000
Afluencia anual:	180,000 de personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de emergencia, sistema contra incendios, elevadores, porta bicicletas, postes para mascotas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$130,500	\$1'157,402
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$130,500</b>	<b>\$1'157,402</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$3'516,077	\$1'323,350	N/A
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$3'516,077</b>	<b>\$1'323,350</b>	<b>N/A</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Urban Center Condesa Durango al 31 de marzo de 2013:

AÑO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	NÚMERO DE CONTRATOS A VENCER	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A VENCER	INGRESO DE RENTA FIJA CONTRATOS A VENCER
2013	1	160.29	\$43,500.00
2014-2015	--	--	--
2016	2	1,034.35	\$330,000.00
2017	1	259.48	\$101,197.00
2018-2023	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1,454.12</b>	<b>\$474,697.00</b>

### Urban Center Xalapa

Este centro comercial al 31 de marzo de 2013 cuenta con 18 Contratos de Arrendamiento; 8,548 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento. Tanto el diseño, como la obra, la comercialización y la operación de este Urban Center es obra de Central de Arquitectura. Urban Center Xalapa inició operaciones en diciembre de 2011 y cuenta con 2 (dos) Tiendas Ancla, incluyendo, Office Max® y Telcel® (centro de atención a clientes).

Este proyecto se encuentra ubicado en la zona metropolitana de la ciudad de Xalapa, Veracruz, con fácil acceso por Avenida Lázaro Cárdenas y más de 150 metros lineales de frente a dicha avenida, una de las principales vías de comunicación que atraviesa la ciudad de extremo a extremo. Alrededor de este centro comercial existen otras plazas comerciales con Tiendas Ancla de marcas reconocidas con un promedio de ocupación del 100%, lo cual indica la demanda de comercio detallista en la ciudad.

Xalapa es el municipio más poblado del estado de Veracruz. La población de la zona metropolitana de Xalapa de acuerdo con los resultados del XIII Censo de Población y Vivienda 2010, era de 666,535 habitantes, con una tasa de crecimiento medio anual durante el ciclo 2000-2010 de 1.8% (uno punto ocho) por ciento, misma que es superior a la media nacional que es del 1,7% (uno punto siete) por ciento. El 53% (cincuenta y tres) por ciento de la población es menor a 30 años y el 75% (setenta y cinco) por ciento es menor a 45 años, lo cual hace que este municipio tenga consumidores potenciales de centros comerciales.

La ciudad de Xalapa es sede del gobierno estatal, alberga más de 6 (seis) importantes instituciones de educación superior, dos de las cuales se encuentran dentro del área de influencia del Urban Center, Igualmente hay 36 escuelas primarias y 6 de nivel medio. En la cercanía se encuentran varias oficinas estatales de gobierno.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Av. Lázaro Cárdenas 223, Esq. Calle Delfino Valenzuela Colonia Rafael Lucio, Xalapa, Veracruz
Superficie de terreno:	13,591.00 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción áreas techadas:	10,843.98 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2011
Terreno para expansión:	N/A

#### DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER XALAPA

Nombre:	Urban Center Xalapa
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable:	8,548 m <sup>2</sup>
Fecha de apertura:	2011
Población (área de afluencia):	150,000
Afluencia anual:	924,000 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de emergencia, sistema contra incendios, elevadores, sistema de riego.

#### CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2012	INFORMACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2013
Ingresos por Renta de locales:	\$504,931	\$1'942,707
Ingresos por rentas de otros espacios y estacionamiento:	N/A	\$ 499,534
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$504,931</b>	<b>\$2'442,241</b>

	INFORMACIÓN 2012	INFORMACIÓN 2011	INFORMACIÓN 2010
Ingresos por Renta de locales:	\$4'639,665	N/A	N/A
Ingresos por otras rentas y estacionamiento:	\$ 91,121	N/A	N/A
<b>TOTAL INGRESOS POR RENTAS:</b>	<b>\$4'730,786</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

La siguiente tabla presenta el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento respecto de Urban Center Xalapa:

AÑO DE TERMINACIÓN	NÚMERO DE	M <sup>2</sup> DE CONTRATOS A	INGRESO DE RENTA FIJA
--------------------	-----------	-------------------------------	-----------------------

DEL CONTRATO	CONTRATOS A VENCER	VENCER	CONTRATOS A VENCER
2013	1	85.57	\$11,755.49
2014	2	526.09	\$65,629.01
2015	--	--	--
2016	3	626.93	\$112,035.80
2017	8	2,096.10	\$378,422.35
2018	3	1,569.41	\$196,137.40
2019-2021	--	--	--
2022	1	507.44	\$86,264.80
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>5,411.54</b>	<b>\$850,244.85</b>

### *Arrendatarios*

Al 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta, a aproximadamente 480 Arrendatarios. Al 31 de marzo de 2013, los diez mayores Arrendatarios de la Fibra (en términos de superficie rentable total) ocupan 37% de la superficie rentable total. Al 31 de marzo de 2013, el promedio ponderado de la vigencia de los arrendamientos de los Bienes Inmuebles es de 7 años. La siguiente tabla describe a las Tiendas Ancla que se ubican en los Bienes Inmuebles:

TIENDA ANCLA	INDUSTRIA	CENTRO COMERCIAL	UBICACIÓN
Liverpool	Tienda departamental	Plaza Cibeles / Plaza La Luciérnaga / Kukulcán Plaza	Irapuato / San Miguel de Allende / Cancún
Office Max	Tienda/ Distribuidora de artículos de oficina	Urban Center Jurica / Urban Center Juriquilla / Urban Center Xalapa	Querétaro / Xalapa
Office Depot	Tienda/ Distribuidora de artículos de oficina	Plaza Cibeles / Plaza La Luciérnaga	Irapuato / San Miguel de Allende
Cinemex	Cines	Plaza Puerto Paraíso / Plaza La Luciérnaga	Cabo San Lucas / San Miguel de Allende
Cinépolis	Cines	Plaza Cibeles	Irapuato
Soriana	Supermercado	Plaza La Luciérnaga / Plaza Cibeles	San Miguel de Allende / Irapuato

### *Contratos de Arrendamiento*

Al 31 de marzo de 2013, se encuentran firmados 489 Contratos de Arrendamiento. Aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares y el 89% se encuentran denominados en Pesos.. Los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares únicamente corresponden a Plaza Puerto Paraíso. Los Contratos de Arrendamiento que representan aproximadamente 87% de la superficie rentable, establecen incrementos anuales o semestrales en la Renta, de los cuales 75% se fijan conforme al INPC, 10% conforme al CPI (*Consumer Price Index All Items*) y el 2% conforme a otros parámetros, según se establece en los contratos respectivos.

INMUEBLE	NÚMERO DE CONTRATO	SUPERFICIE RENTADA	RENTA MENSUAL
Plaza Cibeles	3	158.70	\$52,955.00
Plaza La Luciérnaga	5	1,198.23	\$143,552.20
Urban Center Juriquilla	2	105.61	\$39,465.00
Urban Center Xalapa	2	1,088.71	\$166,832.75
Plaza Puerto Paraíso	3	443.27	\$114,020.74(*)
Kukulcán Plaza	2	379.55	138,175.00
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>3,374.07</b>	<b>\$655,000.69</b>

(\*) Renta denominada en Dólares y se tomó el tipo de cambio aplicable el 28 de junio de 2013 publicado en el DOF.

La siguiente tabla refleja los porcentajes respecto de los vencimientos de los Contratos de Arrendamiento respecto de cada uno de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial:

AÑO	PLAZA CIBELES	PLAZA LA LUCIÉRNAGA	URBAN CENTER JURICA	URBAN CENTER JURIQUELLA	URBAN CENTER CONDESA DURANGO	URBAN CENTER XALAPA	PLAZA PUERTO PARAÍSO	KUKULCÁN PLAZA	% M <sup>2</sup>
2013	11%	2%	6%	0%	11%	2%	23%	21%	11.49%
2014	7%	11%	6%	0%	0%	10%	17%	19%	10.06%
2015	6%	4%	46%	71%	0%	0%	18%	20%	15.43%
2016	26%	32%	18%	0%	71%	12%	6%	1%	18.56%
2017	15%	49%	13%	19%	18%	39%	0%	1%	16.31%
2018	2%	1%	10%	10%	0%	29%	6%	0%	4.43%
2019	0%	0%	0%	0%	0%	0%	26%	0%	3.93%
2020	0%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	29%	3.73%
2021	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.26%
2022	0%	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0.40%
2023	32%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	9%	15.31%
2027	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.09%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3.2.2 Adquisiciones futuras de Inmuebles

El Asesor se encuentra en proceso de identificar oportunidades para la adquisición de Inmuebles que pudieran hacer crecer el negocio de FSHOP. Conforme a lo previsto en este Prospecto, cualesquiera Inmuebles que llegare a identificar el Asesor, deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad.

### 3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo Ingresos

#### Desempeño de los Activos

Para mayor información respecto del desempeño de los activos del Fideicomiso, ver sección “3. Estructura de la Operación - 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)” del presente Prospecto.

#### Composición de la totalidad de los Activos al cierre del período

Para información respecto de la Cartera Inicial, ver sección “3. Estructura de la Operación - 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)” del presente Prospecto.

***Garantía sobre los Activos***

Al 31 de marzo de 2013, el monto total de deuda cuyo pago que se encuentra garantizado por algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, ascendía a la cantidad de \$494'754,419.50 Pesos. La deuda se distribuye de la siguiente forma:

ACREEDOR	SALDO ADEUDADO AL 31 DE MARZO DE 2013 (INCLUYE ACCESORIOS)	BIEN INMUEBLE QUE GARANTIZA LA OBLIGACIÓN	PENAL POR PAGO ANTICIPADO
BBVA Bancomer	\$39'400,000.00	Plaza La Luciérnaga	Será la pena que el banco determine tomando en cuenta las características vigentes del crédito al momento en el que se realice el prepago, entre las que se encuentran el saldo insoluto, el plazo de vigencia remanente, la tasa de interés pactada, así como las tasas de mercado. Asimismo, la pena se basará en los métodos y modelos de valuación que utilice de conformidad con las disposiciones aplicables, las prácticas financieras y los comúnmente utilizados en la industria para valorar créditos la tasa con las características del presente crédito.
BBVA Bancomer	\$221'232,245.08	Plaza Cibeles	Será la pena que el banco determine tomando en cuenta las características vigentes del crédito al momento en el que se realice el prepago, entre las que se encuentran el saldo insoluto, el plazo de vigencia remanente, la tasa de interés pactada, así como las tasas de mercado. Asimismo la pena se basará en los métodos y modelos de valuación que utilice de conformidad con las disposiciones aplicables, las prácticas financieras y los comúnmente utilizados en la industria para valorar créditos la tasa con las características del presente crédito.
Scotiabank Inverlat, S.A.	\$9'439,587.41	Urban Center Condesa Durango	1% sobre el monto total del pago anticipado.
Scotiabank Inverlat, S.A.	\$80'133,676.62	Urban Center Juriquilla	2% sobre el monto total del pago anticipado.
Scotiabank Inverlat, S.A.	\$15'279,384.48	Urban Center Xalapa	2% sobre el monto total del pago anticipado.
Metlife México, S.A.	\$129'269,525.90	Urban Center Jurica	Comisión por Pago Anticipado: significa una cantidad equivalente al monto que resulte mayor de entre: (a) la diferencia entre (x) y (y), donde (x) es el valor presente de todos los pagos de principal e intereses restantes, incluyendo el saldo insoluto de principal pagadero en la Fecha de Vencimiento descontado a la tasa que, calculada mensualmente, equivalga a la Tasa de Interés para Pago Anticipado (según dicho término se define más adelante) más veinticinco (25) puntos base, capitalizada semestralmente, y (y) es el monto total principal del Préstamo que se pagará de manera anticipada y (b) 1% (uno por ciento) del monto del Préstamo que se está pagando anticipadamente. Para estos fines " <u>Tasa de Interés para Pago Anticipado</u> " significa la tasa de interés pagadera respecto a los bonos a tasa fija denominados en Pesos emitidos por el gobierno mexicano con vencimiento a cinco (5) años, según se coticen por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. en la fecha que ocurra cinco (5) días hábiles antes de fecha en la que el pago anticipado correspondiente se efectúe; <u>en el entendido</u> , <u>sin embargo</u> , que si dicha cotización no está disponible para dicha fecha, entonces, la " <u>Tasa de Bonos-M para Pagos</u>

			<p><u>Anticipados</u>” se determinará por medio de la interpolación de los retornos de los bonos denominados en Pesos emitidos por el gobierno mexicano con vencimiento inmediatamente antes e inmediatamente después de la fecha de vencimiento del préstamo; <u>en el entendido, además,</u> que si Tasa de Bonos-M para Pagos Anticipados deja de ser cotizada por el tiempo en el cual el cálculo de la Comisión por Pago Anticipado requiere hacerse, entonces la tasa sustituta será la que se considere como tal por el Gobierno Federal Mexicano y, en ausencia de la misma, la acreditante convendrá con la acreditada una tasa de interés comparable bajo un instrumento emitido a tasa fija con un valor nominal en Pesos o 100% (cien por ciento) garantizado por Gobierno Federal Mexicano y que refleje de la mejor manera el plazo restante del préstamo.</p>
<b>TOTAL</b>	<b>\$494'754,419.50</b>		



Parte de los recursos que se obtengan de la Oferta Primaria Global se usará para liquidar en su totalidad las cantidades adeudadas a BBVA Bancomer, Scotiabank Inverlat, S.A. y a Metlife México, S.A., conjuntamente con los intereses devengados a esta fecha y cualquier monto por penalidad de prepago previsto en los contratos de crédito correspondientes. El monto de los CBFIs que se entreguen como contraprestación por la aportación de Plaza Cibeles, Plaza La Luciérnaga, Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa excluye los montos antes descritos, según corresponda.

Se espera que la Fibra incurra en comisiones por aproximadamente \$18 millones de Pesos, como resultado del pago anticipado de la deuda asumida como parte de la transacción. Este importe no se incluye en el estado condensado proforma de resultado integral no auditado, debido a que se considera un cargo no recurrente y será reconocido cuando se pague.

### ***Criterios de Elegibilidad***

De conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Inmuebles, los mismos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, los cuales comprenderán cuando menos lo siguiente:

- (a) Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- (b) Estar localizados dentro de México.
- (c) Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de comercio y mixto.
- (d) Que el Asesor presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- (e) Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Bien Inmueble.
- (f) Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
- (g) Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto.
- (h) Cuando el Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún miembro del Grupo de Control o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo del Comité Técnico con el voto de la totalidad de sus Miembros Independientes, previa opinión del Comité de Prácticas.

### ***Grado de Concentración de los activos***

Favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación - 3.2.1 *Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)*” del presente Prospecto.

#### **3.2.4 Contratos y Acuerdos**

- (i) Fideicomiso

#### **Resumen y Descripción**

La Fibra se constituyó como un fideicomiso irrevocable de administración de conformidad con la Legislación Aplicable, cuyo fin principal consiste en adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La fecha de constitución de la Fibra fue el 21 de junio de 2013. El Fideicomiso tiene las características aplicables una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR. El domicilio social se encuentra ubicado en México, Distrito Federal. Se ha presentado una copia del Contrato de Fideicomiso ante la CNBV y la BMV, respectivamente, misma que se encuentra disponible para su revisión en la BMV y con los Intermediarios Colocadores. La Fibra será administrada por el Administrador y contará con la asesoría externa del Asesor.

La Cartera Inicial del Fideicomiso está integrada por 8 (ocho) Bienes Inmuebles, con un total de 140,500.89 m<sup>2</sup> de superficie rentable y 489 Contratos de Arrendamiento, con una ocupación promedio del 91% al 31 de marzo de 2013, sin tomar en consideración las superficies rentables desocupadas de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, cuyo precio de adquisición se liquidará conforme el superficie rentable desocupada haya sido efectivamente rentada en términos aceptables para la Fibra.

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

El Contrato de Fideicomiso establece como fin principal la adquisición o construcción de Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.

Los ingresos de la Fibra provienen principalmente del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. El impacto potencial a dichos ingresos depende de la ocupación de la superficie rentable y las

causas son varias, entre las que se incluyen, situación económica y nuevos competidores. Con el fin de calificar y mantener el carácter de una FIBRA, el Fideicomiso deberá cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenerse organizada como un fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y con una institución de crédito autorizada para operar como fiduciaria; (ii) al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deben estar invertidos en Inmuebles y el remanente, si existiere, deberá invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no podrán ser vendidos por el Periodo Mínimo de Inversión; y (iv) anualmente (a más tardar el 15 de marzo) se deberá distribuir a los Tenedores al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

De conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá diversas facultades indelegables, dentro de las que se incluyen, sin limitar, las siguientes: (i) exclusivamente para efectos de la primera Emisión, acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario los actos convenientes al efecto; (ii) fijar y, en su caso, modificar las políticas conforme a las cuales invertirá el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y a su patrimonio, previa opinión del Comité de Auditoría; (iv) fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos; y (v) aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo.

El Emisor tiene a su cargo diversas obligaciones conforme al Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar: (i) proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesaria a fin de que éste lleve a cabo la auditoría anual; (ii) permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común, al Administrador y al Asesor (en éstos dos últimos casos, limitado a la documentación e información conforme a sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso; (iii) verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios celebrado; y (iv) responder civilmente por daños y perjuicios que cause por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre y cuando dicho incumplimiento sea derivado de dolo, negligencia o mala fe.

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o el Administrador. En caso de dicha remoción y a fin de sustituir al Fiduciario se deberá cumplir con todo lo previsto en el Fideicomiso.

(ii) Contrato de Asesoría y Planeación

Conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor prestará al Fiduciario los Servicios de Asesoría y Planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular,

la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de Inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico y al Administrador en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(j) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

(k) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles.

(l) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso.

(m) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

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

El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%. Dicha contraprestación será pagada por el Fiduciario al Asesor por trimestres vencidos, dentro de los 30 (treinta) días de calendario siguientes a la terminación del trimestre correspondiente, con base en, la información contenida en el reporte trimestral que el Fiduciario envíe a la BMV por el trimestre anterior. En caso de que una vez concluido un ejercicio y presentados los estados financieros dictaminados del Fideicomiso se determine que el monto pagado, durante uno o más de los trimestres del mismo, fue mayor o menor al monto debido con base en la información dictaminada del ejercicio anterior, entonces el Fiduciario pagará las sumas adicionales que correspondan conjuntamente con el pago de la contraprestación correspondiente al último trimestre de dicho ejercicio, o deducirá de dicho pago o del siguiente las cantidades pagadas en exceso respecto de los trimestres anteriores.

Asimismo, la Fibra reembolsará cualesquiera gastos relacionados con la adquisición de Inmuebles en los que incurra el Asesor. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que el Asesor haya concluido la transacción correspondiente.

El Asesor podrá ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un asesor sustituto. El posible asesor sustituto deberá ser una sociedad con amplia experiencia en la planeación estratégica, asesoría, identificación y planeación de cualesquiera proyectos de la industria inmobiliaria en México, comprobable a satisfacción del Fiduciario.

La vigencia del Contrato de Asesoría y Planeación será de 15 (quince) años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

Cualquier modificación a los términos del Contrato de Asesoría y Planeación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

(iii) Contrato de Administración y Representación

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

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

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

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

(d) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar (i) elaboración de los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico conjuntamente con los presupuestos respectivos; (ii) conforme a los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los Arrendatarios el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles; y (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles.

(e) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

(f) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(g) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

El Administrador percibirá como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que

incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

El Administrador o, en su caso, sus funcionarios podrán ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un administrador sustituto.

La vigencia del Contrato de Administración y Representación será de 15 (quince) años forzosos para las Partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

(iv) Derechos de Preferencia y de Reversión

#### **Derecho de Preferencia y Exclusividad.**

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los integrantes del Grupo de Control y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los integrantes del Grupo de Control contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

#### **No Competencia y Derecho de Primera Oferta.**

A partir de la fecha de registro en la BMV de los CBFIs materia de la Oferta, y mientras el Fideicomiso de Control sea propietario de al menos el 11% (once por ciento) del total de CBFIs en circulación, (i) ninguno de los miembros del Grupo de Control podrá, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas, realizar diversas conductas o actos, en el entendido de que el Comité Técnico podrá, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, con el voto



favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, autorizar excepciones distintas y adicionales a las que se describen en las Excepciones descritas a continuación; y (ii) todos y cada uno de ellos otorgarán al Fiduciario un derecho de primera opción conforme a lo que más adelante se señala.

### Nuevos Desarrollos Elegibles

En caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tuviere interés en desarrollar o participar en un Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario respecto del cual exista la duda de si el mismo calificaría como Desarrollo Elegible (incluyendo invitaciones a concursos para construir, operar o adquirir negocios inmobiliarios), desarrollado desde sus etapas iniciales por adjudicación en un concurso o de cualquier otra forma, o adquirido en cualquier etapa, incluyendo funcionamiento, directamente o con un tercero, entonces, dicho miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tendrá la obligación de notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de las características de construcción, financiamiento, desarrollo y operación del mismo, así como el plan de negocios de dicho Desarrollo Elegible, si lo hubiere. Lo anterior, a efecto de otorgar al Fiduciario un derecho de primera opción para considerarlo y, en su caso, desarrollarlo o adquirirlo, y para que el Comité Técnico determine, durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación mencionada anteriormente, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible propuesto. En la sesión correspondiente del Comité Técnico votarán únicamente los Miembros Independientes, previa expedición de la opinión favorable del Comité de Prácticas.

- (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo mencionado que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar toda la información relativa al mismo que tenga en su poder al Asesor y adoptar las medidas necesarias a efecto de que el Asesor entre en contacto con el propietario, promotor, intermediario o cualquier otra Persona encargada de la venta, asociación, aportación o realización del Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario, de modo que dichas partes puedan entablar negociaciones para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del Desarrollo Elegible.
- (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevarlo a cabo, en el entendido de que podrá llevarlo a cabo (*y*) directamente o en asociación con uno o más terceros, pero no podrá asociarse para ello, bajo cualquier esquema, incluyendo asociaciones, sociedades, alianzas, coinversiones, *joint ventures*, asociaciones en participación, fideicomisos u otros, con una o más FIBRAS, que

tengan valores listados en la BMV, o sus respectivos administradores, asesores o grupos de control; y (z) salvo que dicho Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario hubiera sido considerado por el Comité de Prácticas y el Comité Técnico (con los requisitos de quórum y voto antes mencionados) como un desarrollo competidor de las propiedades que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

### Enajenación de Desarrollos Elegibles

En relación con aquellos Desarrollos Elegibles (o desarrollos inmobiliarios respecto de los cuales exista la duda de si calificarían como Desarrollos Elegibles) de cualquier miembro del Grupo de Control que estén en operación a la fecha de firma del Fideicomiso de Control, cada miembro del Grupo de Control ha otorgado u otorgará al Fiduciario un derecho de primera opción para adquirir el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate. Por lo anterior, en caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control (i) tenga la voluntad de enajenar la propiedad o los derechos correspondientes relativos al Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate; o (ii) reciba una oferta de cualquier tercero para adquirir dichos derechos, en ambos casos total o parcialmente, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de los términos y condiciones de la enajenación propuesta, incluyendo, sin limitación, la identidad del potencial adquirente, el precio propuesto y la forma de pago del mismo, a efecto de que el Comité Técnico determine, durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación señalada en el párrafo anterior, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los miembros, incluyendo la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso adquirir el Desarrollo Elegible propuesto (o la parte del mismo que corresponda). En la sesión correspondiente del Comité Técnico deberán abstenerse de votar el miembro o miembros designados por o relacionados con el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control interesados.

- (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo correspondiente que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar al Asesor toda la información relativa al Desarrollo Elegible, e iniciar negociaciones de buena fe con el Asesor para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del citado Desarrollo Elegible.
- (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevar a cabo la enajenación propuesta, siempre y cuando (y) la misma se perfeccione dentro de los 120 (ciento veinte) Días siguientes a la fecha en la que el Comité Técnico hubiera determinado que no era del interés del Fideicomiso llevarla a cabo o a la fecha en

que hubiera expirado el plazo para ello; y (z) la adquisición por el tercero correspondiente se realice en los mismos términos propuestos al Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, precio y forma de pago del mismo.

### Excepciones

Las restricciones y limitaciones descritas anteriormente no serán aplicables a:

- (i) La participación en desarrollos o activos inmobiliarios en los que el área destinada a comercio sea menor al 20% (veinte por ciento) del área rentable total, y en los que no existan planes o no fuere físicamente posible separar dicha superficie destinada a comercio, salvo que el Comité de Prácticas y el Comité Técnico determinen expresamente que el desarrollo o activo inmobiliario en cuestión es o puede constituir un desarrollo competidor de los Bienes Inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso;
- (ii) La participación como arquitecto, diseñador o prestador de servicios de arquitectura y diseño en Desarrollos Elegibles, siempre y cuando dicha participación o prestación de servicios no otorgue la facultad de designar consejeros, miembros de comités, funcionarios, o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión, o que la contraprestación por dicha participación o prestación de servicios consista en una participación económica en dicho Desarrollo Elegible;
- (iii) Cualquier adquisición o compra de acciones, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados de participación inmobiliaria u otros valores similares emitidos por cualquier Persona que lleve a cabo uno o más Desarrollos Elegibles, siempre que éstos sean ofrecidos y/o colocados entre el público en general en un mercado de valores reconocido y que, en total, conjuntamente con cualquier otro interés adquirido por o del cual sean titulares el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control correspondiente (conjuntamente con sus respectivas Afiliadas), represente menos del 5% (cinco por ciento) del capital social total o del patrimonio (tratándose de fideicomisos) de la Persona de que se trate;
- (iv) Cualquier adquisición de instrumentos de deuda emitidos por cualquier Persona que se dedique a Desarrollos Elegibles, siempre que dichos instrumentos de deuda sean ofrecidos al público en general; o
- (v) Cualquier otra prevista en el Fideicomiso de Control.

En cualquiera de los supuestos (ii), (iii) y (iv) anteriores, siempre que el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate no tenga la facultad de designar a consejeros, miembros de comités, funcionarios o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión.

Las obligaciones a cargo de cada uno de los miembros del Grupo de Control mencionadas estarán vigentes durante un plazo igual a la vigencia del Fideicomiso de Control, en el entendido de que si algún miembro del Grupo de Control dejare de tener el carácter de fideicomitente/fideicomisario del Fideicomiso de Control en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso de Control, entonces las obligaciones de dicho miembro del Grupo de

Control conforme al inciso (b) anterior terminarán en la fecha que sea 2 (dos) años de calendario contados a partir de la fecha en que deje de tener dicho carácter.

### **Derecho de Reversión.**

Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate.

Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

### (v) Seguros

Los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial están debidamente asegurados, de conformidad con los estándares de la industria inmobiliaria en México. Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación y una vez que las pólizas contratadas actualmente venzan, la Fibra renovará y/o contratará a su nombre pólizas de seguro para cada uno de los Bienes Inmuebles, buscando en todo momento, que los Bienes Inmuebles cuenten con la mayor protección conforme a los estándares de la industria.

Previamente a que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, se ha realizado una revisión detallada de la cobertura de seguros de cada uno de los Bienes Inmuebles. A continuación se

incluye una tabla con información respecto a los seguros actuales de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación:

**Centros Comerciales “Súper Regionales”**

Plaza Cibeles	
Seguro Empresarial	
Compañía:	HDI Seguros, S.A. de C.V.
Inmueble asegurado:	Boulevard a Villas de Irapuato, No.1443, Int. 109, Col. Ejido de Irapuato, C.P. 36643, Irapuato, Guanajuato.
No. Póliza:	3072
Vigencia:	13 de noviembre de 2012 al 13 de noviembre de 2013
Cobertura/ Suma asegurada	-Todo riesgo incendio edificio \$350'000,000.00 -Extensión de cobertura todo riesgo edificio AMPARADO -Fenómenos hidrometeorológicos edificio \$315'000,000.00 -Terremoto y erupción volcánica contenidos \$315'000,000.00 -Todo riesgo incendio contenidos \$24'819,816.86 -Extensión de cubierta contenidos todo riesgo AMPARADA -Fenómenos hidrometeorológicos contenidos \$22'337,835.17 -Terremoto y erupción volcánica contenidos \$22'337,835.17 -Remoción de escombros \$5'000,000.00 -Remoción de escombros RHM AMPARADA -Remoción de escombros TEV AMPARADA -Actividades e inmuebles (RC general) \$10'000,000.00 -Rotura de cristales \$1'000,000.00 -Equipo electrónico \$1'850,979.00 -Rotura de maquinaria \$22'417,265.70
Prima total:	\$631,372.21

**Centros Comerciales “Regionales”**

Plaza La Luciérnaga	
Multimodal Empresarial Básica Incendio	
Compañía:	Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa
Inmueble asegurado:	Plaza La Luciérnaga, Libramiento José Manuel Zavala 165-68, Fraccionamiento La Luciérnaga, C.P. 37745, San Miguel de Allende, Guanajuato.
No. Póliza:	2131430003184
Vigencia:	29 de septiembre de 2012 al 29 de septiembre de 2013
Cobertura/ Suma asegurada (Pesos)	-Daños materiales al inmueble \$95,000,000.00 -Daños materiales a contenidos \$3,251,588.20 -Pérdidas consecuenciales \$11,142,607.24 -Responsabilidad Civil Básica \$3,000,000.00 -Rotura de Cristales \$15,000,000.00 -Anuncios luminosos Excluido -Robo de mercancías Excluido -Dinero y valores Excluido -Rotura de Maquinaria \$2,720,000.00 -Equipo electrónico \$1,398,151.36 -Calderas y recipientes a presión \$21,309.00
Prima total:	\$113,357.31

Plaza Puerto Paraíso	
Seguro Empresarial	
Compañía:	AXA Seguros, S.A. de C.V.

Inmueble asegurado:	Boulevard Lázaro Cárdenas 1501, C.P. 23410, Cabo San Lucas, Baja California Sur.
No. Póliza:	GSA079160200
Vigencia:	7 junio de 2013 al 7 de junio de 2014.
Cobertura/ Suma asegurada	-Incendio, fenómenos hidrometeorológicos y riesgos aliados, sobre todos los bienes muebles e inmuebles propiedad del asegurado, bajo su cargo, control y custodia. USD \$54'000,000.00 -Tecnomaq USD \$3'000,000.00 -Responsabilidad civil por daños ocurridos o reclamados dentro de México. USD \$4'000,000.00 -Cristales. Todos los cristales con espesor mínimo de 4 mm. USD \$100,000.00 -Robo de mercancías. USD \$100,000.00 -Dinero y valores. USD \$50,000.00 Equipo electrónico. USD 1'000,000.00
Prima total:	US\$1'100,281.02

Plaza Kukulcán	
Seguro Empresarial	
Compañía:	AXA Seguros, S.A. de C.V.
Inmueble asegurado:	Lote Zona Comercial IV, Boulevard Kukulcán, Sección "A", II Etapa, ubicado en la Zona Turística de Cancún, Quintana Roo, México.
No. Póliza:	GSA079160200
Vigencia:	7 junio de 2013 al 7 de junio de 2014.
Cobertura/ Suma asegurada	-Incendio, fenómenos hidrometeorológicos y riesgos aliados, sobre todos los bienes muebles e inmuebles propiedad del asegurado, bajo su cargo, control y custodia. USD \$54'000,000.00 -Tecnomaq US \$3'000,000.00 -Responsabilidad civil por daños ocurridos o reclamados dentro de México. USD \$4'000,000.00 -Cristales. Todos los cristales con espesor mínimo de 4 mm. USD \$100,000.00 -Robo de mercancías. USD \$100,000.00 -Dinero y valores. USD \$50,000.00 Equipo electrónico. USD 1'000,000.00
Prima total:	US\$1'100,281.02

### ***Centros Comerciales "Comunitarios"***

Urban Center Jurica	
Seguro Empresarial	
Compañía:	AXA Seguros, S.A. de C.V.
Inmueble asegurado:	Av. 5 de Febrero No.9200 Col. Jurica, Zona Industrial Benito Juárez, C.P. 76100 Querétaro, Querétaro.
No. Póliza:	GSA086170100
Vigencia:	3 de mayo de 2013 al 3 de mayo de 2014
Cobertura/ Suma asegurada	-Incendio edificio \$65,631,521.00 -Incendio contenidos \$300,000.00 -Remoción de escombros EXCLUIDO -Pérdidas consecuenciales \$19'500,000.00 -TecnoMaq \$2'500,000.00 -Responsabilidad civil \$25'000,000.00 -Cristales \$100,000.00 -Anuncios luminosos EXCLUIDO -Robo con violencia EXCLUIDO -Dinero y valores EXCLUIDO -Equipo eléctrico \$2'100,000.00
Prima total:	\$149,481.44

Urban Center Juriquilla	
Seguro Empresarial	
Compañía:	AXA Seguros, S.A. de C.V.
Inmueble asegurado:	Blvd. Ecuestre, Residencial Caletto, Etapa I, entre calles Camino a Juriquilla y Blvd. Ecuestre, Querétaro, Querétaro.
No. Póliza:	GSA092910000
Vigencia:	2 de abril de 2013 al 2 de abril de 2014
Cobertura/ Suma asegurada	-Incendio edificio \$90'000,000.00 -Incendio contenidos \$2'300,000.00 -Remoción de escombros EXCLUIDO -Pérdidas consecuenciales \$19'500,000.00 -TecnoMaq \$2'500,000.00 -Responsabilidad civil \$25'000,000.00 -Cristales \$100,000.00 -Anuncios luminosos EXCLUIDO -Robo con violencia EXCLUIDO -Dinero y valores EXCLUIDO -Equipo electrónico \$2'100,000.00
Prima total:	\$175,678.61

Urban Center Condesa Durango	
Protección a Bienes Empresariales	
Compañía:	AXA Seguros, S.A. de C.V.
Inmueble asegurado:	Av. Durango, esquina Fuente de las Cibeles, Col. Roma, C.P., 06140, Delegación Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.
No. Póliza:	ENA634030101
Vigencia:	27 de septiembre de 2012 al 27 de septiembre de 2013
Cobertura/ Suma asegurada	-Incendio edificio \$15,664,938.00 -Remoción de escombros EXCLUIDO -Pérdidas consecuenciales EXCLUIDO -Incendio contenidos \$1,000,000.00 -Tecnomaq <sup>(1)</sup> \$3,000,000.00 -Responsabilidad civil \$5,000,000.00 -Equipo electrónico \$600,000.00 -Rotura de cristales \$100,000.00 -Anuncios luminosos EXCLUIDO -Robo con violencia EXCLUIDO -Dinero y valores EXCLUIDO
Prima total:	\$71,047.04
	( <sup>1</sup> ) Se entiende por Tecnomaq, todo de tipo de maquinaria, calderas y recipientes sujetos a presión con o sin fogón, incluyendo las tuberías a presión, mientras se encuentren en operación, utilizados para fines de producción, transformación y/o para la generación de servicios, dentro de los predios del asegurado, sean de su propiedad o que tenga legalmente bajo su responsabilidad.

Urban Center Xalapa	
Seguro Empresarial	
Compañía:	AXA Seguros, S.A. de C.V.
Inmueble asegurado:	Avenida Lázaro Cárdenas No. 923, esquina con calle Delfino Valenzuela, Col. Rafael Lucio, Xalapa, Veracruz.
No. Póliza:	GSA082860100
Vigencia:	24 de noviembre de 2012 a 24 de noviembre de 2013
Cobertura/ Suma asegurada	-Incendio edificio \$70'000,000.00 -Terremoto al 90% \$63'000,000.00

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Fenómenos hidrometeorológicos edificio al 90% \$63'000,000.00</li> <li>-FHM Bienes bajo convenio expreso edificio al 80% \$3'200,000.00</li> <li>-Incendio contenidos \$200,000.00</li> <li>-Terremoto al 90% \$180,000.00</li> <li>-Fenómenos hidrometeorológicos contenidos al 90% \$180,000.00</li> <li>-Pérdidas de rentas a 12 meses \$15,600,000.00</li> <li>-Tecnomaq <sup>(1)</sup> AMPARADO</li> <li>-Daños físicos a la maquinaria \$1,700,000.00</li> <li>-Responsabilidad Civil General \$10,000,000.00</li> <li>-Inmuebles y actividades \$10,000,000.00</li> <li>-Carga y descarga \$10,000,000.00</li> <li>-Cruzada \$10,000,000.00</li> <li>-Rotura de Cristales \$100,000.00</li> <li>-Básica rotura accidental \$100,000.00</li> <li>-Equipo electrónico \$500,000.00</li> <li>-Daños materiales al equipo \$500,000.00</li> <li>-Hurto robo sin violencia \$500,000.00</li> <li>-Daños ocurridos por siniestro en el equipo de climatización \$500,000.00</li> <li>-Huelgas y alborotos \$500,000.00</li> <li>-Fenómenos meteorológicos \$500,000.00</li> <li>-Inundación</li> <li>-Terremoto y/o erupción volcánica al 90% \$450,000.00</li> </ul>
Prima total:	\$314,949.884
	( <sup>1</sup> ) Se entiende por Tecnomaq, todo de tipo de maquinaria, calderas y recipientes sujetos a presión con o sin fogón, incluyendo las tuberías a presión, mientras se encuentren en operación, utilizados para fines de producción, transformación y/o para la generación de servicios, dentro de los predios del asegurado, sean de su propiedad o que tenga legalmente bajo su responsabilidad.

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

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

### 3.3 *Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones*

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

### *Fortalezas Competitivas*



La Fibra se distingue de otros propietarios de centros comerciales a través de las siguientes fortalezas competitivas:

***Inmuebles bien mantenidos y de alta calidad, así como Arrendatarios de primer nivel***

La Cartera Inicial representará uno de los mejores portafolios de centros comerciales en México. La Cartera Inicial se integra de centros estratégicamente ubicados en zonas urbanas clave que proveen fácil acceso para el tráfico de consumidores. La calidad de dichos centros comerciales se evidencia por la presencia de Tiendas Ancla que generan un flujo de consumidores a los mismos. Las Tiendas Ancla incluyen compañías de gran prestigio, incluyendo sin limitar, Liverpool® (3), Soriana®, (1) Office Max® (1), Office Depot® (2), Cinemex® (2) y Cinépolis® (1), así como otras tiendas, comercios o prestadores de servicio de prestigio nacionales e internacionales, como McDonald's®, Starbucks® y Fresko®. Asimismo, la base de Arrendatarios de la Fibra se encuentra diversificada, en el entendido que el mayor Arrendatario no representa más del 13% del total de la superficie rentable, al 31 de marzo de 2013.

La mayoría de los centros comerciales de la Cartera Inicial han sido recientemente construidos o renovados, en la mayoría de los casos exhibiendo modernos diseños y atributos de construcción dependiendo del formato de centro comercial. Como resultado de la reciente construcción y renovación de los centros comerciales que integran la Cartera Inicial, la Fibra estima que los mismos tendrán pocos y bajos requerimientos de mantenimiento y capital. Para mayor información de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.1 Inmuebles Propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)” de este Prospecto.

***Diversificación en regiones y plataformas con acceso a una gran variedad del mercado en México***

Los 8 (ocho) Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial se ubican en 5 (cinco) estados de México que han demostrado tendencias demográficas favorables. Adicionalmente de un centro comercial ubicado en la Ciudad de México, la Fibra cuenta con otros centros comerciales ubicados en áreas urbanas en la región del Bajío con un fuerte crecimiento en los sectores industriales y de manufactura, como lo es el caso de Jurica, Juriquilla e Irapuato, adicionalmente de ciudades turísticas como Cancún, Cabo San Lucas y San Miguel de Allende, así como en la ciudad de Xalapa, capital de estado de Veracruz.

La Cartera Inicial, se integra por 4 (cuatro) Centros Comerciales “Comunitarios”, 3 (tres) Centros Comerciales “Regionales” y 1 (un) Centro Comercial “Súper Regional”. Los diferentes formatos y la diversificación geográfica de los Bienes Inmuebles otorgan a la Fibra cierta flexibilidad en la mecánica de inversión, permitiéndole adecuar sus centros comerciales a ciertas regiones a lo largo de México con diferentes características demográficas y económicas. Con la Cartera Inicial, la Fibra ofrecerá a sus Arrendatarios una variedad de opciones para implementar sus estrategias de crecimiento. Asimismo, dicha diversificación permitirá a la Fibra beneficiarse del crecimiento económico en México y asegurará que la Fibra no dependa de una sola área o región económica del país.

Derivado de la diversificación de los Bienes Inmuebles, tanto geográfica como en formato de centro comercial, la Fibra podrá participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, resultando en centros comerciales que experimentan ingresos más estables. Adicionalmente, se espera que la Fibra se beneficie del ingreso de Rentas predecibles y ajustadas conforme a inflación conforme los Bienes Inmuebles se vayan estabilizando. Los Contratos de Arrendamiento que representan aproximadamente 87% de la superficie rentable, establecen incrementos anuales o semestrales en la Renta, de los cuales 75% se fijan conforme al INPC, 10% conforme al CPI (*Consumer Price Index All Items*) y el 2% conforme a otros parámetros, según se establece en los contratos respectivos. Aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares y el 89% se encuentran denominados en Pesos.

***Alta capacidad de crecimiento a través de incremento en las tasas de ocupación, expansión y revitalización de los Bienes Inmuebles***

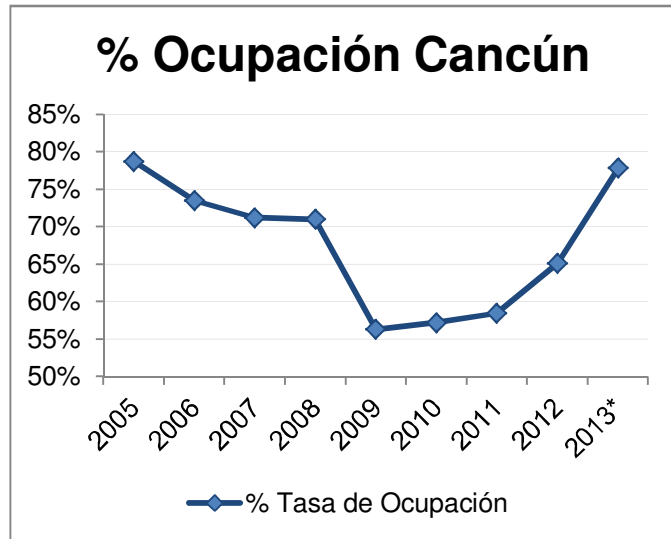
Inicialmente, la Fibra espera que su crecimiento orgánico sea a través del incremento en las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial, la ampliación de uno de dichos Bienes Inmuebles y la revitalización de otros. Adicionalmente, la Fibra intentará aumentar sus ingresos a través del incremento en las tasas de Rentas de los Contratos de Arrendamiento que vayan a vencer y que se encuentran sujetos a tasas por debajo del mercado y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a tasas de mercado.

Particularmente, Urban Center Xalapa y Urban Center Juriquilla iniciaron operaciones en diciembre de 2011 y marzo de 2013, respectivamente, y se busca activamente incrementar sus tasas de ocupación. Adicionalmente, en Plaza Cibeles, durante el tercer trimestre de 2013, se llevará a cabo una ampliación al centro comercial de aproximadamente 13,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable.

Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza se encuentran ubicadas en ciudades que se vieron severamente afectadas por la crisis económica global que inició en el año 2008, así como por la crisis en abril de 2009 generada por la gripa A (H1N1). Derivado de la recuperación económica que se ha venido presentando tanto en Cabo San Lucas como en Cancún, la Fibra ha detectado una oportunidad para revitalizar estos centros comerciales. Conforme a lo anterior, Grupo Frel ha acordado invertir con sus propios recursos aproximadamente \$37'500,000 de Pesos y \$20'000,000 de Pesos para revitalizar Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, respectivamente. Asimismo, Grupo Frel ha acordado con FSHOP otorgar garantías aceptables (prendas bursátiles) para la Fibra en relación con estas obligaciones de revitalización. Al 31 de marzo de 2013, se han invertido \$170,000.00 Pesos para Plaza Puerto Paraíso y \$890,000.00 Pesos para Kukulcán Plaza. Las siguientes tablas reflejan los incrementos en número de visitantes y ocupación hotelera en Cancún y Cabo San Lucas:

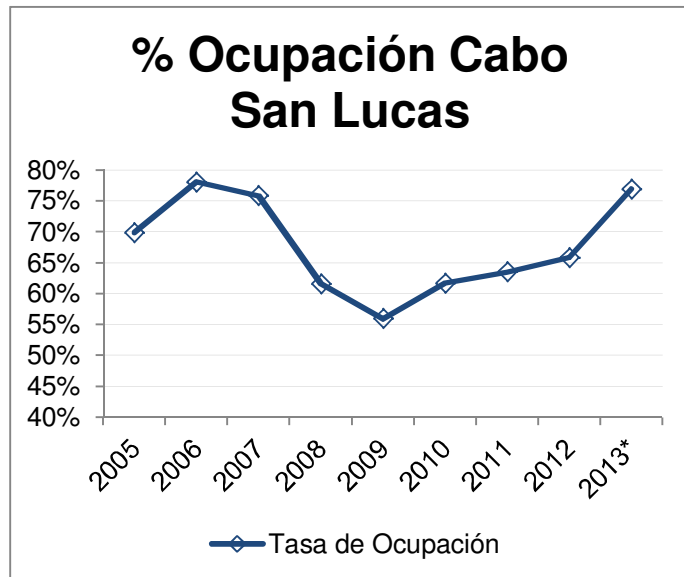
Cancún		
Año	% Tasa Ocupación	Cambio Año vs. Año
2005	78.69%	
2006	73.51%	-5.18%
2007	71.20%	-2.31%
2008	70.97%	-0.23%
2009	56.28%	-14.69%
2010	57.18%	0.90%
2011	58.43%	1.25%
2012	65.07%	6.64%
2013*	77.80%	12.73%

\*Únicamente incluye los meses de Enero a Marzo.



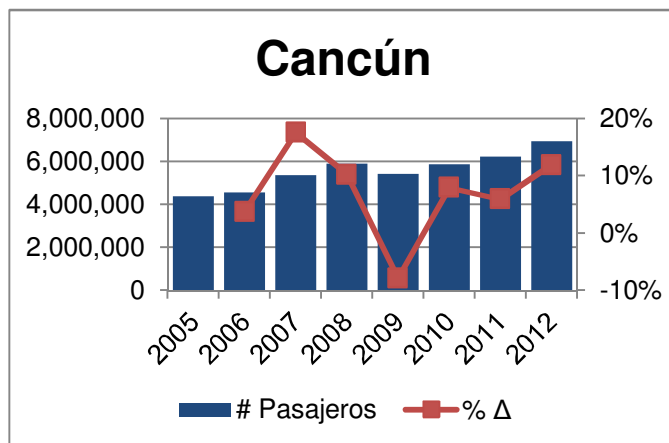
Cabo San Lucas		
Año	% Tasa Ocupación	Cambio Año vs. Año
2005	69.92%	
2006	78.09%	8.17%
2007	75.84%	-2.25%
2008	61.62%	-14.22%
2009	55.94%	-5.68%
2010	61.69%	5.75%
2011	63.55%	1.86%
2012	65.84%	2.29%
2013*	76.94%	11.10%

\*Únicamente incluye los meses de Enero a Marzo.

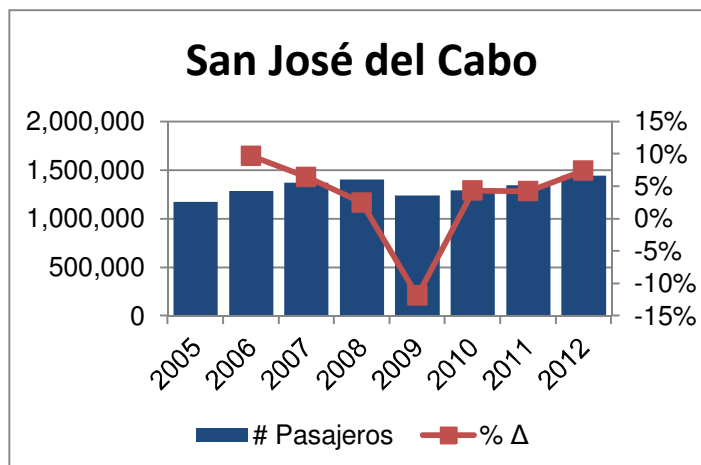


Fuente: [http://www.siiimt.com/es/siiimt/siim\\_ocupacion\\_hotelera](http://www.siiimt.com/es/siiimt/siim_ocupacion_hotelera)

Cancún		
Año	No. Pasajeros	% Δ
2005	4,397,154	
2006	4,560,545	4%
2007	5,358,593	17%
2008	5,905,812	10%
2009	5,440,122	-8%
2010	5,870,867	8%
2011	6,219,115	6%
2012	6,957,894	12%



San José del Cabo		
Año	No. Pasajeros	% Δ
2005	1,174,275	
2006	1,288,423	10%
2007	1,371,758	6%
2008	1,406,453	3%
2009	1,239,847	-12%
2010	1,293,740	4%
2011	1,348,311	4%
2012	1,448,564	7%



Fuente:

[http://201.159.142.19/Cognos/cgibin/cognos.cgi?b\\_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2fpackage%5b%40name%3d%27siimt\\_master%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27AERCIV\\_DESTINO\\_GENERAL%27%5d&ui.name=AERCIV\\_DESTINO\\_GENERAL&run.outputFormat=HTML&run.prompt=true&ui.backURL=%2fCognos%2fcgibin%2fcognos.cgi%3fb\\_action%3dxts.run%26m%3dportal%2fcc.xts%26m\\_folder%3di5ADB9F1E27894A9FB6E51C400FC23879](http://201.159.142.19/Cognos/cgibin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2fpackage%5b%40name%3d%27siimt_master%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27AERCIV_DESTINO_GENERAL%27%5d&ui.name=AERCIV_DESTINO_GENERAL&run.outputFormat=HTML&run.prompt=true&ui.backURL=%2fCognos%2fcgibin%2fcognos.cgi%3fb_action%3dxts.run%26m%3dportal%2fcc.xts%26m_folder%3di5ADB9F1E27894A9FB6E51C400FC23879)  
<http://www.simt.com>

Al 31 de marzo de 2013, los metros cuadrados de la superficie rentable no pagada de Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza representan 45% y 49%, respectivamente. Adicionalmente, con el objeto de reducir riesgos para los inversionistas, los Convenios de Aportación y Adhesión que se celebren para aportar dichos centros comerciales, establecerán que la Fibra no tiene obligación alguna de pagar la parte proporcional de la contraprestación que corresponde a los locales desocupados hasta que los mismos hayan sido efectivamente rentados en un plazo razonable a Personas que sean aceptables para la Fibra.

### ***Atractiva estructura de capital libre de deuda para oportunidades de crecimiento a través de adquisiciones***

Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Fibra no tendrá deuda alguna, lo que otorgará flexibilidad sustancial en sus operaciones así como en futuras adquisiciones, sin diluir a los Tenedores de los CBFIs.

Adicionalmente, la Fibra estima que en virtud de su régimen como una FIBRA en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, otorgará a FSHOP flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Adicionalmente de las estrategias de crecimiento orgánico, la Fibra crecerá por medio de adquisiciones a través de activos propiedad de o desarrollados por Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura, así como de terceros. A través de Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura, la Fibra contará con diferentes capacidades para desarrollar, diseñar y construir, complementando la capacidad de la Fibra para invertir eficientemente en diferentes oportunidades de crecimiento.

Los miembros del Grupo de Control se han comprometido en otorgar un derecho de primera oferta en favor de la Fibra en caso de que cualquiera de ellos pretenda vender, transferir o de cualquier otra forma disponer de cualquier Inmueble que se encuentre en operación. Conforme dicho derecho de primera oferta, y en caso de que decidieran vender, la Fibra tendrá el derecho a adquirir dicho Inmueble en los mismos términos y condiciones que se ofrezcan vender cualquier tercero. La Fibra estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias así como las amplias relaciones que el equipo de administración del Asesor ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de la Fibra e incrementar valor para los Tenedores de CBFIs. Dicho derecho de primera oferta será obligatorio durante la vigencia del Fideicomiso de Control. Para mayor información respecto del Derecho de Primera Oferta, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – (iv) Derechos de Preferencia y de Reversión” de este Prospecto.

### ***Experiencia y compromiso por parte del equipo del Asesor y Administrador***

El equipo de administración del Asesor será liderado por Salvador Cayón Ceballos (Director General), Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas), y Santiago de Robina Bustos (Director de Operaciones). Dichas Personas también participarán en el Administrador y cuentan con amplia experiencia en diversos aspectos de la industria de centros comerciales y han operado en una variedad de ciclos económicos y de negocios. Se espera que la Fibra se vea beneficiada por las capacidades de su equipo de administración, su experiencia en reestructuras y refinanciamientos, así como su sustancial experiencia en, entendimiento del conocimiento

estratégico de la industria de la Fibra y de los mercados locales en donde llevará a cabo su estrategia de negocio, proveyendo a la Fibra con conocimiento de primera mano de las tendencias de las tasas de ocupación, costos operativos y potencial actividad en el desarrollo y construcción.

La Fibra cree que el amplio conocimiento y relaciones dentro del sector de centros comerciales en México por parte de su equipo de administración, la proveerá con una cartera de posibles centros comerciales y potenciales adquisiciones fuera del mercado. Los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial demuestran la habilidad de su equipo de administración para explotar dicha cartera.

### ***Compromiso por parte de Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura***

Cada uno de Grupo Cayón, Grupo Frel y Central de Arquitectura tiene amplia experiencia en la adquisición, desarrollo, construcción, diseño, comercialización y administración de Inmuebles en México. Cada uno de dichos grupos cuenta con experiencia en todas las etapas del desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo, desarrollo de oportunidades, negociación y adquisición de terrenos, diseño, construcción, administración, comercialización y operación. Más allá de lo anteriormente descrito, dichos grupos poseen amplio conocimiento del mercado local y una extensiva red de relaciones bien establecidas con reconocidos arrendatarios y otros participantes del sector de centros comerciales. Dicha experiencia y extensiva red de relaciones otorgarán a la Fibra con *'know-how'* operativo y con relaciones que agregarán valor a sus inversiones, así como acceso a una atractiva cartera de oportunidades de adquisición.

Representantes de dichos grupos y de Inversionistas Patrimoniales mantendrán el control del Asesor y podrán designar, a través del Fideicomiso de Control, a las Personas que serán miembros del Comité Técnico y de otros comités del Fideicomiso. De forma similar, el Administrador contratará a un grupo de profesionales con significativa experiencia en el mercado inmobiliario y en el manejo de activos, que también serán funcionarios del Asesor.

Adicionalmente al derecho de primera oferta descrito anteriormente, integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, deberán mantener la titularidad de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, lo que fortalecerá los intereses de aquellos con los de los Tenedores.

### **Estrategias de Negocio**

El objetivo de la Fibra es crear y gestionar una cartera diversificada de centros comerciales, integrada principalmente por Inmuebles de alta calidad y generadores de ingresos, estratégicamente ubicados en regiones urbanas en crecimiento en México, a través de un innovador modelo de adquisición, revitalización y operación de propiedades. Los elementos clave de la estrategia para lograr dicho objetivo son los siguientes:

#### ***Base amplia y diversificada de formatos de centros comerciales***

Una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Cartera Inicial estará integrada por 8 (ocho) centros comerciales, incluyendo 4 (cuatro) Centros Comerciales “Comunitarios”, 3 (tres) Centros Comerciales “Regionales” y 1 (un) Centro Comercial “Súper Regional”.



Una cartera con diversos formatos de centros comerciales, permitirá a la Fibra beneficiarse de oportunidades que ofrece una industria fragmentada y con poca penetración en ciertas ciudades. A través de dicha tendencia de formatos múltiples, la Fibra ofrece a los Arrendatarios proximidad a sus consumidores y la capacidad para moldear la experiencia del consumidor al mercado aplicable, incluyendo la posibilidad de tener varias marcas en un mismo complejo. Esta estructura permite también a los Arrendatarios satisfacer de una forma eficiente las necesidades de sus consumidores mediante la participación en todos los segmentos detallistas y de servicios.

Otro beneficio de contar con diversos formatos de centros comerciales es que la Fibra se beneficiará de economías a escala y diversificación de inversión, concentración de mercado y riesgos de segmentos poblacionales. La Fibra continuará con este esquema de formatos múltiples en adquisición de Inmuebles para incrementar la Cartera Inicial y por tanto expandir la superficie rentable.

#### ***Alinear la contraprestación del Asesor con los resultados de operación de la Fibra***

La Fibra ha implementado un nuevo régimen de remuneración para el Asesor, en el cual dicha remuneración depende del NOI de la Fibra, y por lo tanto el Asesor se verá recompensado por la generación de ingresos y no por el valor de adquisición de Inmuebles. Sujeto a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación, en términos generales será la cantidad que resulte de aplicar al NOI el 7.5%. Este nuevo régimen de remuneración diferencia a FSHOP de otras FIBRAS.

La adopción de dicho régimen de remuneración del Asesor pretende, entre otros:

- Tener un régimen de compensación que sea transparente para los Tenedores; y
- Incentivar al Asesor para que realice actos que generen valor para los Tenedores.

#### ***Selectivas inversiones en atractivas oportunidades de adquisición***

En vista de la favorable perspectiva macroeconómica del país, existen oportunidades para los inversionistas con liquidez significativa, para adquirir Inmuebles a valores atractivos. La Fibra pretende utilizar su sólido balance y liquidez, así como el amplio conocimiento y experiencia en el mercado por parte del Asesor, para ser un participante activo en dichas oportunidades.

La Fibra junto con el Asesor ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y se pretende ampliar el portafolio actual a través de adquisiciones de Inmuebles desarrollados y el desarrollo de nuevos Inmuebles. Dicha estructura, la variedad de formatos y la posibilidad de asignar periodos de inversión otorga a la Fibra un innovador modelo que incrementa la posibilidad de hacer crecer su negocio en el transcurso del tiempo. Adicionalmente, las relaciones con Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura, darán acceso a una cartera de posibles adquisiciones.

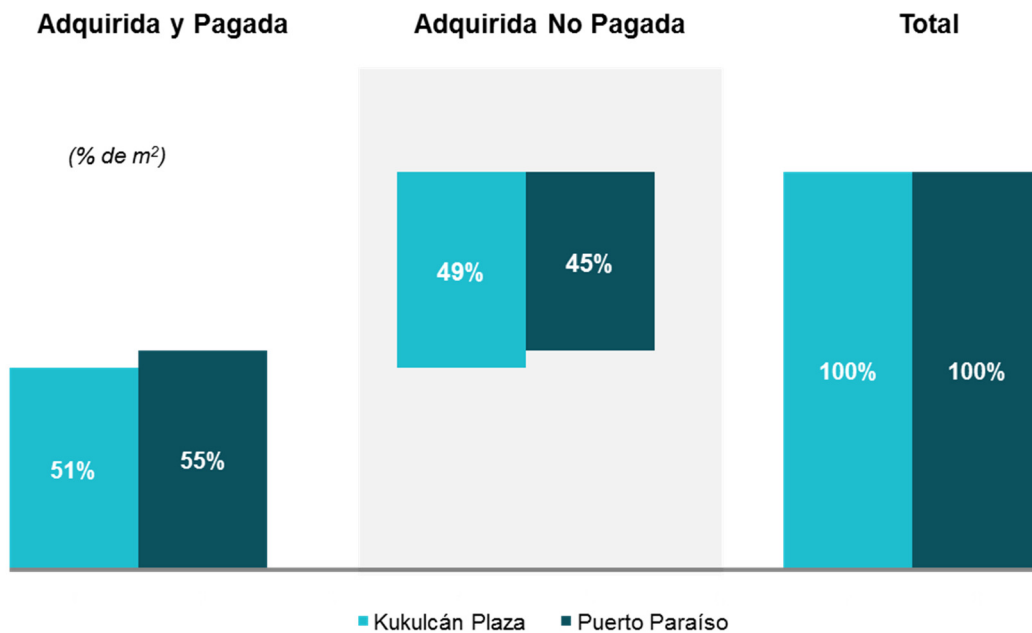
Adicionalmente a la adquisición de Inmuebles de diversos formatos, la Fibra pretende invertir en Inmuebles que muestren un alto potencial de rentabilidad y se encuentren ubicados en diferentes regiones de México. La Fibra enfocará su atención en consumidores del segmento económico C+ y superiores. Se busca que los centros comerciales de la Fibra tengan la mezcla apropiada de Arrendatarios de alta calidad, incluyendo aquellos de sectores comerciales, de servicios y de entretenimiento que atraigan un tráfico de consumidores que generen ingresos para los centros comerciales y repitan constantemente sus visitas.

Se espera que la Fibra se enfoque en adquisiciones de Inmuebles desarrollados a efecto de tener ingresos estables a través de altas tasas de ocupación, sin embargo, también se aprovecharán oportunidades para adquirir Inmuebles que no estén 'estabilizados'. Como consecuencia de lo anterior, se intentará seguir un innovador modelo de adquisición, tanto para la Cartera Inicial como para futuras adquisiciones, que consiste en: (i) un pago completo al momento de adquisición; o (ii) pagos diferidos. Se implementará la estrategia de adquisición conforme a lo siguiente:

- (i) Pago Total: En caso de que así lo determine la Fibra, en base a la asesoría del Asesor, un Inmueble se considere 'estabilizado', entonces la Fibra, al momento de la adquisición correspondiente, cubrirá el pago total del precio de compra.
- (ii) Pagos Diferidos: Si la Fibra considera, en base a la asesoría del Asesor, que un Inmueble es una propuesta atractiva de negocio, pero sus tasas de ocupación no le permiten calificar como un Inmueble 'estabilizado', entonces la Fibra adquirirá el Inmueble y propondrá diferir el pago de compra en base a la ocupación del Inmueble conforme a lo siguiente: (y) al momento de la adquisición, la Fibra únicamente pagará la parte proporcional del precio de compra que corresponda a la superficie rentable efectivamente ocupada; y (z) la superficie que se encuentre desocupada se pagará a un precio menor y conforme los espacios vacíos se renten a precios y a Personas aceptables para la Fibra.

Esta forma de pago se está utilizando para Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza.





Las principales ventajas de este sistema de pago diferido son:

- El riesgo de ocupación después de la adquisición es 100% responsabilidad del vendedor del Inmueble y no de la Fibra;
- El portafolio de Inmuebles totalmente pagado estará compuesto únicamente por Inmuebles 'estabilizados'; y
- Las Distribuciones, como porcentaje de los ingresos de la Fibra, no se verán disminuidos.

La Fibra cree que el sistema de pago diferido es atractivo para los vendedores que buscan rotar menos del 100% de sus activos 'estabilizados' de sus portafolios de inversión. Desde la perspectiva del vendedor, dicho sistema hace que el vendedor reciba efectivo inmediato por la superficie efectivamente ocupada mientras mantiene la habilidad del vendedor de recibir valor por la superficie desocupada hasta que la misma sea rentada. Sin dicho sistema de pago diferido, el precio que cualquier comprador estaría dispuesto a pagar consideraría un descuento por la superficie desocupada. El sistema de pago diferido de la Fibra ayudaría a cualquier vendedor que necesite vender y necesite una fuente de fondeo para recuperar el valor de su inversión sin necesidad de reconocer una pérdida.

La Fibra llevará a cabo adquisiciones con la asesoría del Asesor conforme se identifiquen buenas oportunidades, rentables y un margen de prudente riesgo financiero y administrativo. Dichas adquisiciones se pagarán con los recursos de créditos, emisiones y reinversiones de los ingresos de la Fibra, conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. No obstante que la Fibra

intentará acceder al mercado de capitales para sus necesidades de fondeo, también buscará alternativas que optimicen su perfil financiero.

### *Implementar un plan de revitalización en algunos Inmuebles*

Como parte de la estrategia de adquisición, la Fibra considerará adquirir Inmuebles con bajas tasas de ocupación que adicional a su adquisición mediante el método de pago diferido, implementará una estrategia de revitalización.

La estrategia de revitalización incluye, adicionalmente a renovaciones y mejorar la calidad de los arrendatarios, seguir las nuevas tendencias de la industria. Por ejemplo, actualmente existe una fuerte demanda por centros comerciales multi-escala que se concentran, dependiendo de su categoría, en patrones usuales de consumo, gastos discrecionales o, una combinación de ambos; ofreciendo dichos centros comerciales acceso a servicios y entrenamiento a sus consumidores.

El objetivo de la estrategia de revitalización de la Fibra es identificar oportunidades de negocio que no requieran mayor inversión y permitan a la Fibra conseguir un número mayor de Arrendatarios de alta calidad, mejorar el precio promedio de las rentas por metro cuadrado, y mejorar los procesos y estándares de mantenimiento del Inmueble. Asimismo, la Fibra buscará beneficiarse de oportunidades de expansión en los Inmuebles de su propiedad.

La rentabilidad de los Inmuebles propiedad de la Fibra dependerá principalmente de las Rentas cobradas conforme a los Contratos de Arrendamiento. El formato de Contratos de Arrendamiento, permite a la Fibra obtener los beneficios de mayores niveles de ocupación, mayores rentas, una estructura simplificada de costos operativos, y un mantenimiento más eficiente. Adicionalmente, se incluirán cláusulas de incremento de las rentas conforme al INPC o superiores.

La Fibra tiene la intención de incrementar sus ingresos mediante el incremento respectivo de las tasas de Rentas en los contratos que expiran y que actualmente se rigen por tasas por debajo de las del mercado, renegociando dichos contratos a tasas del mercado actual. Asimismo, se incrementará el ingreso de la Fibra mediante el arrendamiento del espacio disponible de los centros comerciales de la Cartera Inicial. Al 31 de marzo de 2013, la Fibra cuenta con 43,058 m<sup>2</sup> de superficie rentable disponible para rentar (incluyendo la correspondiente a Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza), que se espera genere ingresos adicionales una vez que se identifiquen Arrendatarios para las mismas.

Las prácticas operativas en los Inmuebles que la Fibra adquiera en un futuro se alinearán a los estándares de operación, mantenimiento y control que la Fibra está implementando para su Cartera Inicial. A través de dichas acciones, la Fibra espera incrementar el valor de sus activos para beneficio de los Tenedores de CBFIs.

### *Oportunidades de Mercado*

FSHOP estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de centros comerciales en México que espera

aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo. Desde una perspectiva macroeconómica, México continuará gozando de estabilidad, lo que ofrecerá a la Fibra diversas alternativas de financiamiento para su crecimiento.

Adicionalmente, el mercado de centros comerciales en México no se encuentra del todo explotado, con 1.5 m<sup>2</sup> de superficie rentable comercial per cápita comparado con 12.4 m<sup>2</sup> y 13.5 m<sup>2</sup> para Canadá y Estados Unidos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012, según lo establece el Consejo Internacional de Centros Comerciales (*International Council of Shopping Centers*). La Fibra estima que dicha falta de explotación combinado con las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país presentan oportunidades para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas, así como oportunidades para desarrollar y adquirir nuevos centros comerciales.

Como la primera FIBRA especializada en el sector de centros comerciales, FSHOP tendrá ventaja para consolidar y ofrecer a sus Arrendatarios una amplia variedad de centros comerciales tanto en términos de ubicación como de formato. En 2010, 2011 y 2012, el producto interno bruto creció a un 5.6%, 3.9% y 3.8%, respectivamente, y la SHCP estima que el crecimiento para el 2013 será de 3.1% y Banxico estima un crecimiento para el 2014 entre 3.2% y 4.2%. El reciente crecimiento económico del país ha propiciado un incremento en el consumo de la clase media haciendo que el sector de centros comerciales sea atractivo para nuevas inversiones. Asimismo, la propiedad de centros comerciales en México se encuentra altamente fragmentada, y por lo tanto la Fibra cree que existen significativas oportunidades para adquirir, revitalizar y desarrollar centros comerciales en diferentes regiones del país.

Para mayor información respecto de los factores macroeconómicos que afectan la industria de centros comerciales en México, ver la sección "4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra - 4.2 Descripción del Negocio - 4.2.7 Información de Mercado" de este Prospecto.

Como la primera FIBRA especializada en el sector de centros comerciales, FSHOP tendrá ventaja para consolidar y ofrecer a sus Arrendatarios una amplia variedad de centros comerciales tanto en términos de ubicación como de formato. La siguiente tabla describe ciertos factores económicos relevantes en México y como FSHOP se posicionará a efecto de aprovechar las oportunidades de negocio que surjan en su entorno.

<b>Tendencias que pueden traducirse en mejores oportunidades de mercado</b>		<b>Posicionamiento del Fideicomiso para aprovechar las oportunidades de mercado</b>	
<b>Estabilidad Económica</b>	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han contribuido a la estabilidad del mercado inmobiliario en México así como a mayor acceso a financiamientos de	<b>Acceso a Capital</b>	La estructura como FIBRA facilitará el acceso a capital y deuda suficientes que provengan tanto de inversionistas institucionales como privados para aumentar la participación en un mercado inmobiliario

	largo plazo.		creciente.
<b>Posicionamiento de México en el sector manufacturero</b>	México, como puente entre Latinoamérica y Norteamérica, y entre Latinoamérica, Europa y Asia, ha avanzado en su posicionamiento global en el sector manufacturero, particularmente automotriz, electrónico y aeronáutico.	<b>Posicionamiento de los Bienes Inmuebles de la Fibra para atender a clientes en industrias de alto crecimiento</b>	Los Bienes Inmuebles de la Fibra se benefician de la demanda del nivel socioeconómico C+ o superiores, debido al establecimiento en México de empresas globales en sectores tales como automotriz, electrónico y aeronáutico.
<b>Sofisticación de los consumidores mexicanos y extranjeros</b>	Las familias mexicanas y los turistas internacionales que visitan México buscan mercancías de alta calidad y lugares de esparcimiento que cumplan con los estándares establecidos por marcas globales.	<b>Administrador con probada capacidad y experiencia</b>	La experiencia y recursos del Administrador harán posible que los Bienes Inmuebles de la Fibra cumplan plenamente con las expectativas de los Arrendatarios para ofrecer sus mercancías, así como de los clientes.
<b>Mercado de comercio detallista muy fragmentado</b>	El mercado inmobiliario está fragmentado y con poco acceso a capital. Esto se traduce en oportunidades para que la Fibra adquiera activos de alta calidad a precios accesibles.	<b>Asesor y Administrador experimentados</b>	El Asesor tiene la capacidad para identificar oportunidades de negocio y el Administrador tiene la capacidad de elevar la rentabilidad de los Inmuebles que se adquieran en un futuro. . Ambos aspectos permitirán al Fideicomiso generar y capturar valor.

<p><b>Ingreso a México de cadenas internacionales de comercio detallista</b></p>	<p>Actualmente están ingresando a México cadenas internacionales de marcas 'premium', de las denominadas detallistas, las cuales requieren establecerse en centros comerciales con locales de gran tamaño.</p>	<p><b>Capacidad para satisfacer la demanda de superficie rentable</b></p>	<p>Derivado de las áreas de expansión con las que cuenta la Fibra en sus Bienes Inmuebles, así como superficie rentable desocupada, se cuenta con la capacidad de satisfacer la demanda de locales comerciales.</p>
<p><b>Bajos precios en rentas comerciales</b></p>	<p>Los precios de las rentas que se cobran en el mercado de centros comerciales en México están por debajo de las cifras observables en los Estados Unidos y en otros países.</p>	<p><b>Capacidad para elevar la rentabilidad de los Bienes Inmuebles de la Fibra</b></p>	<p>En los próximos años continuará el incremento a una tasa mayor de la inflación en los precios de las rentas de locales comerciales en México, lo cual contribuirá a elevar la rentabilidad de los Bienes Inmuebles de la Fibra.</p>
<p><b>Creciente demanda de FIBRAS para los portafolios de inversionistas institucionales e individuales</b></p>	<p>Los inversionistas mexicanos y extranjeros tienen muy baja exposición a los bienes raíces mexicanos. Las FIBRAS ofrecen una oportunidad para lograr tener acceso a dicha clase de activos.</p>	<p><b>Primera FIBRA especializada en centros comerciales</b></p>	<p>FSHOP sería el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA especializada en centros comerciales que estará listada en el RNV, lo cual ofrece una ventaja frente a los demás competidores incorporados como una FIBRA (ver "Fortalezas Competitivas" de este Prospecto). Con lo anterior, los inversionistas tienen la oportunidad de ingresar a un segmento del mercado de propiedades enfocado en al sector comercial.</p>

**Políticas respecto a ciertas actividades de la FIBRA**

### ***Política de Endeudamiento de la Fibra***

Conforme al Fideicomiso, la Fibra puede incurrir en deuda. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico podrá fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos.

El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) que contrate el Fiduciario no podrán exceder del 50% (cincuenta por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso (para lo cual se considerará el saldo insoluto de principal a la fecha de determinación). Se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento antes mencionado.

La Fibra procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

### ***Política de edificaciones sustentables***

Los Inmuebles que desarrolle la Fibra serán construidos en la medida de lo posible bajo normas de excelencia en cuanto a calidad de construcción, eficiencia energética, calidad excepcional del aire exterior, luminosidad interior, acceso a vistas del paisaje externo, ahorro de agua potable, la utilización de materiales sin emisiones de contaminantes al momento de ocupar el edificio y los aumentos en la productividad de sus ocupantes que pagan en un corto plazo la inversión inicial. Se procurará obtener las certificaciones correspondientes en la materia, con el objeto de incrementar el valor de tales Inmuebles en el mercado.

### ***Política de capitalización de la Fibra***

Es intención de la Fibra acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores. Asimismo, es intención de la Fibra procurar que la cadencia con la que realice esas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

### ***Política para cumplir con la Legislación Aplicable***

El Fideicomiso al ser una empresa listada en la BMV, deberá cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras.

### ***Política de Distribución***

La Fibra está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

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

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

Para mayor información respecto de la Política de Distribución, ver la sección "4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra - 4.2. Descripción del Negocio - 4.2.12 Dividendos / Política de Distribución" de este Prospecto.

### ***3.4 Políticas generales de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores***

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando

existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

#### *El Fiduciario*

El Fiduciario deberá llevar a cabo las funciones descritas en la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra – 4.4 Otros Convenios – 4.4.1 Resumen del Fideicomiso y Descripción” de este Prospecto y deberá mantener el control de las Cuentas del Fideicomiso y realizar ciertas acciones para el Fideicomiso bajo la instrucción de los órganos descritos a continuación.

#### *El Representante Común*

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

#### *Comité Técnico*

Para mayor información sobre el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones, favor ver la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra – 4.3 Administradores y Tenedores Principales” del presente Prospecto.

### **3.5 Valuación**

No aplica.



### 3.6 Fideicomitente

El Fideicomitente del Fideicomiso es Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. El Asesor se constituyó mediante escritura pública número 95,081 de fecha 29 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría número 50 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

Para mayor información respecto del Fideicomitente, ver la sección “3. Estructura de la Operación - 3.8 Administradores u Operadores” y la sección “3. Estructura de la Operación - 3.2.3 Contratos y Acuerdos” del presente Prospecto.

### 3.7 Deudores Relevantes

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

### 3.8 Administradores u Operadores

#### *El Asesor*

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., sociedad de reciente creación, será el asesor de la Fibra. El Asesor prestará a la Fibra los Servicios de Asesoría y Planeación, incluyendo sin limitar, la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos de la Fibra. Para mayor información respecto del Contrato de Asesoría y Planeación, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación - 3.8 Administradores u Operadores” y la sección “3. Estructura de la Operación - 3.2.3 Contratos y Acuerdos” de este Prospecto.

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo del Asesor:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Edad</u>
Salvador Cayón Ceballos	Director General	43
Gabriel Ramírez Fernández	Director de Finanzas	42
Santiago de Robina Bustos	Director de Operaciones	56

**Salvador Cayón Ceballos.** Es Contador Público por el Tecnológico de Monterrey (Campus ciudad de México) y cuenta con diversos diplomados en negocios, familia y administración. El contador Cayón cuenta con más de 15 (quince) años en el sector inmobiliario, principalmente en el área comercial y 3 (tres) años en el sector de vivienda. Su experiencia incluye el desarrollo, construcción, comercialización y venta de los proyectos que desarrolla. Ha participado en el consejo de administración de la empresa perteneciente a la familia Cayón Harinera de Irapuato y Molino Cayón, Industria de Harina de Trigo, y derivados.

**Gabriel Ramírez Fernández.** Estudió Actuaría en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una maestría en Finanzas en la misma institución. El Act. Ramírez cuenta con más de 20 años en el sistema financiero mexicano dentro del sector público y privado. Dentro de su experiencia, el Act. Ramírez ocupó el cargo de Director General del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (Instituto Fonacot) entidad del Gobierno Federal dedicada a otorgar crédito al consumo, transformarlo dicho instituto en una entidad que operara bajo estándares bancarios. Asimismo, ocupó el cargo de Vicepresidente Financiero de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR) en donde estuvo encargado de la regulación y supervisión de las Afores (destacando los cambios al régimen de inversión de las Afores para que estas pudieran adquirir instrumentos de renta variable, Fibras, entre otros), y Director de Proyectos Especiales en la CNBV en donde contribuyó al diseño e implementación de regulación prudencial para las entidades financieras (reglas de capital, reservas preventivas administración de riesgos, entre otras).

**Santiago de Robina Bustos.** Estudió administración de empresas en la Universidad Anáhuac y cuenta con un posgrado en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). El Lic. Santiago de Robina cuenta con más de 20 (veinte) años de experiencia en el sector inmobiliario principalmente en el área de centros comerciales, incluyendo el desarrollo, construcción y comercialización de los mismos. En su experiencia laboral, de 1978 a 1993, el Lic. Santiago de Robina ocupó diversos cargos en Acciones y Valores de México, Casa de Bolsa Inverlat, incluyendo, Director de Mercado de Valores, Director de Cuentas Especiales, Director de Sociedades de Inversión e Inversiones Institucionales. En 1993 fundó y operó como Director General, Operadora de Fomento Inmobiliario, fondo de inversión destinado a la inversión de Inmuebles (vivienda y comercial). Asimismo, de 2001 a 2010 fungió como consejero independiente y presidente del comité de las sociedades de inversión de Scotiabank. El Lic. Santiago de Robina fungió como Socio Director General Adjunto de Procsa, S.C., empresa especializada en la asesoría, desarrollo y construcción de centros comerciales, así como a la coordinación, supervisión, adecuación de locales comerciales en México.

El Consejo de Administración del Asesor se integra de la siguiente forma:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Edad</b>
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	43
José Antonio Sánchez Ruiz	Vocal	35
Rafael Marcos Dayan	Vocal	45
Adolfo Pérez Borja Siegrist	Vocal	55

**José Antonio Sánchez Ruiz.** Es Arquitecto por la Universidad Anáhuac del Norte (1995-1999), realizó estudios en el New York Institute of Interior Design (1996) y en la SCI/ARC Southern California Institute of Architecture (1997), adicionalmente ha tomado diversos cursos en la Harvard Business School (2007-2008). Ha impartido diversas conferencias a nivel nacional e internacional en universidades, congresos de arquitectura y seminarios diversos. El Arquitecto José Antonio Sánchez es Socio Fundador y Director General de Central de Arquitectura. El Arquitecto Sánchez posee más de 15 años de experiencia como desarrollador inmobiliario de

una amplia gama de tipologías, como; comercial, de hospitalidad, habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar. En conjunto con su socio - el Arquitecto Moisés Ison - han sido galardonados en repetidas ocasiones como; con el Primer Lugar de la categoría “Mejor Diseño Residencial” en la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito, Ecuador de 2001 por el condominio Cacahuamilpa 11 en la Colonia Condesa, México, DF., con el Hotel Básico en Playa del Carmen, Quintana Roo que obtuvo el Primer Lugar de la categoría “Best Small Hotel” de Travel + Leisure Design y de la categoría “Mid-Range Hotel” de los Hospitality Design Awards, ambos en el año 2005, así como la Medalla de Plata en la categoría Turismo de la IX Bienal de Arquitectura Mexicana de 2009. En 2008 obtuvieron el Primer Lugar del XVII Premio Obras CEMEX en la categoría “Conjuntos Habitacionales Nivel Medio y Alto” por el condominio Magia Playa en Playa del Carmen, Quintana Roo, y para 2009 consiguieron el Segundo Lugar de la categoría “Diseño de Conjunto Habitacional” del XVIII Premio Obras CEMEX con el condominio Gabriel Mancera 724-728, en la Colonia Del Valle, México, DF.

**Rafael Marcos Dayan.** Es Arquitecto por la Universidad Iberoamericana, con diversos estudios especializados en diseño, construcción e inmobiliario en México y el extranjero. El Arquitecto Marcos cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. El Arquitecto Marcos es co-fundador de Ethika Investments US y Presidente de su Comité de Inversión. Actualmente es Director General de Grupo FREL, empresa conocida por sus proyectos inmobiliarios de alta calidad, incluyendo, hospitales, comercial, corporativos y residenciales.

**Adolfo Pérez Borja Siegrist.** Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y realizó sus estudios de postgrado en el Instituto Panamericano de la Alta Dirección de Empresas (IPADE). De 1987 a 1991, fue Director General Adjunto de Inverlat Casa de Bolsa. Posteriormente, de 1997 a 1999 fue Director General Adjunto de Tesorería y Mercado de Dinero en Invermexico Grupo Financiero. Ocupó el cargo de Director General de Consultoría Internacional Casa de Cambio de 1999 a 2000. Posteriormente, de 2000 a 2004 fue Vicepresidente Ejecutivo de Ksa Fácil. Actualmente, es Director Ejecutivo de Cambios y Mercado de Dinero.

Para ver la biografía del señor Salvador Cayón Ceballos, favor de referirse al equipo administrativo del Asesor.

### ***El Administrador***

Fibra Shop Administración, S.C., sociedad de reciente creación, será el administrador del Fideicomiso. Esta sociedad será controlada en un 90% (noventa por ciento) por la Fibra. El Administrador prestará a la Fibra los Servicios de Administración y Representación, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento. Asimismo, prestará servicios relacionados con, entre otros, la (i) facturación y cobranza de las Rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico.

Derivado de que los Bienes Inmuebles que se adquieren provienen de tres diferentes grupos de propietarios, por un periodo aproximado de tres meses, el Administrador subcontratará a las 4 empresas prestadoras de servicios de administración que actualmente operan los centros comerciales. En ese periodo se realizará una valoración para determinar el número óptimo de empleados necesarios para operar los Bienes Inmuebles y el número resultante de dicho proceso será el número de empleados que empleará el Administrador.

Inicialmente el Administrador contará únicamente con 10 a 15 empleados. El equipo directivo del Administrador que se describe a continuación está compuesto por personas con alta experiencia en la industria inmobiliaria y financiera en México:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Edad</b>
Salvador Cayón Ceballos	Director General	43
Gabriel Ramírez Fernández	Director de Finanzas	42
Santiago de Robina Bustos	Director de Operaciones	56
Juan José del Río Rodarte	Director Comercial	34

*Juan José Del Río Rodarte.* Estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Campus Estado de México). Actualmente está cursando una maestría en urbanismo en la Universidad Nacional Autónoma de México. El Arquitecto Del Río cuenta con 10 años de experiencia en el área de desarrollo de inmuebles comerciales. Además de haber realizado en forma independiente proyectos inmobiliarios de casa habitación, dentro de su experiencia laboral anterior, ocupó el cargo de Gerente de Área de Expansión en Liverpool, del año 2007 a 2012, desarrollando las actividades de líder de proyectos para expansión y apertura de nuevas tiendas.

Para ver las biografías de los señores Salvador Cayón Ceballos, Santiago de Robina Bustos y Gabriel Ramírez Fernández, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.8 Administradores u Operadores” del presente Prospecto.

Para mayor información respecto del Asesor y del Administrador, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos” del presente Prospecto.

En relación con la información publicada en diversos medios escritos y electrónicos el 15 de julio de 2013, se informa que en años pasados Constructora Aryba, S.A. de C.V., formuló una denuncia en contra del señor Salvador Cayón Ceballos y de otras cuatro personas físicas por supuestamente haber simulado un Convenio de Copropiedad sobre las edificaciones de Plaza Cibeles. Al respecto, la Procuraduría General de Justicia del Estado de Guanajuato ejerció acción penal en su contra y otros por su supuesta probable responsabilidad en la comisión del delito de fraude por simulación, incoándose al efecto la causa penal respectiva, cuyo número de expediente final correspondió al 177/2009 del índice del Juzgado Segundo Penal de Partido de la Ciudad de Irapuato.

Una vez tramitado en sus diversas etapas el proceso penal respectivo, con fecha 12 de abril de 2012, se dictó sentencia absolutoria en favor del señor Salvador Cayón Ceballos por considerar que **NO** se acreditaron los elementos constitutivos del delito de Fraude por Simulación.

El Ministerio Público interpuso recurso de apelación en contra de sentencia absolutoria referida, incoándose al efecto el toca penal 148/2012, del índice de la Segunda Sala Penal del Tribunal Supremo de Guanajuato, quien con fecha 12 de noviembre de 2012 confirmó la sentencia absolutoria dictada a favor de los procesados.

En contra de la anterior resolución, la sociedad Constructora Aryba, S.A. de C.V. promovió Juicio de Amparo Directo, mismo que fue turnado al Tribunal Colegiado en Materia Penal del Décimo Sexto Circuito, bajo el número de expediente 66/2013 mismo que se encuentra pendiente de resolverse al día de hoy. En cualquier caso, la resolución mediante la que en su momento se resuelva el Amparo Directo referido, podrá afectar únicamente a las personas físicas en contra de quienes se instauró el proceso penal, no así a terceras personas morales, quienes no fueron parte del proceso penal respectivo y por ende la sentencia correspondiente no puede depararles perjuicio alguno.

En adición a lo anterior, las personas morales adquirentes de las edificaciones de Plaza Cibeles, ya han sido liberadas de cualquier responsabilidad patrimonial mediante los Tribunales Civiles competentes frente a las acciones legales iniciadas por Constructora Aryba, S.A. de C.V.

### **3.9 Comisiones, costos y gastos del Asesor y del Administrador**

Para la información relativa a comisiones, costos y gastos del Asesor y el Administrador, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación - 3.2.3 Contratos y Acuerdos” del presente Prospecto.

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

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

## **4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra.**

### **4.1 Historia y Desarrollo del Fideicomitente**

El Fideicomitente que constituyó la Fibra es Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. El Asesor se constituyó mediante escritura pública número 95,081 de fecha 29 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría número 50 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

Como resultado de la aportación de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera de Aportación a la Fibra, se incorporarán, como fideicomitentes adherentes, las personas físicas y morales (incluyendo fideicomisos) que son propietarios de dichos Bienes Inmuebles y que forman parte de cada uno de Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura. Lo anterior, sin perjuicio de que dichos aportantes de Inmuebles transmitan a sus accionistas o a otras personas relacionadas, los CBFIs que tendrán derecho a recibir como contraprestación por dichas

aportaciones; asimismo, como se explica en otras secciones de este Prospecto, una parte de los CBFIs anteriormente mencionados será ofrecida en la porción secundaria de la Oferta, y el remanente será aportado al Fideicomiso de Control.

A continuación se presenta una descripción de cada uno de Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura.

### **Grupo Cayón.**

Grupo Cayón tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y administración de centros comerciales en la región del Bajío en México. Desde 1999, Grupo Cayón ha desarrollado más de 220,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable en proyectos comerciales en los estados de Guanajuato y Querétaro. Grupo Cayón tiene significativo conocimiento del mercado de la región del Bajío, incluyendo otras inversiones en otras industrias de la región. Adicionalmente, Grupo Cayón ha logrado entablar estables relaciones comerciales con diversas tiendas de marcas 'premium', incluyendo Tiendas Ancla como Liverpool®, Office Depot®, Soriana® y Cinopolis®, entre otras. Salvador Cayón Ceballos, fundador de Grupo Cayón, tiene amplio conocimiento de la región del Bajío. Salvador Cayón es un empresario con extensiva experiencia, que ha logrado lanzar negocios innovadores y exitosos y que fueron primeros en su clase en la región del Bajío.

El fundador de Grupo Cayón es el señor Salvador Cayón Ceballos, quien inició en el sector inmobiliario a través de la adquisición de un terreno ubicado en la zona habitacional más importante de Irapuato, elaborando el concepto y el plan de negocios dentro del cual se incluyó, como factor de éxito, la presencia de Tiendas Ancla, logrando llevar por primera vez a esa zona del país a tiendas departamentales de gran prestigio, así como complejos cinematográficos, entre otros. Así nace Plaza Cibeles, cuya primera sección abrió sus puertas al público en el año 2002 y la segunda sección, que abrió sus puertas al público en el año 2003, en la cual se incorporaron tiendas y cadenas de prestigio.

En el año 2006, decide iniciar un nuevo proyecto en la ciudad de San Miguel Allende. Para dicho nuevo proyecto, se invitó a las Tiendas Ancla de Plaza Cibeles, quienes se sumaron al mismo y en el año de 2007, Plaza La Luciérnaga fue inaugurada. En este centro comercial, se constituyó un régimen de propiedad en condominio debido a que la principal Tienda Ancla (departamental), de acuerdo a sus políticas de expansión requirió ser dueño del local en el cual estableció su tienda. Los proyectos comerciales desarrollados y administrados por Grupo Cayón han logrado ser exitosos y rentables lo cual se refleja en creación de valor tanto para los inversionistas como los consumidores.

Las Sociedades Grupo Cayón aportarán al patrimonio del Fideicomiso Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga.

**Grupo Frel.** Grupo Frel tiene más de 50 años de experiencia en los desarrollos inmobiliarios abarcando todas las etapas de los mismos, desde la compra de la tierra, desarrollo, construcción y comercialización de los proyectos a nivel nacional, principalmente en la Ciudad de México y en los estados de Guerrero (Acapulco), Quintana Roo (Cancún) y Baja California Sur (Cabo San

Lucas). Grupo Frel ha construido más de 100 (cien) proyectos inmobiliarios de alta calidad, incluyendo, bodegas, centros comerciales, hoteles, casas y oficinas.

Grupo Frel tiene amplia experiencia en el desarrollo de inmuebles en la Ciudad de México, especialmente en la colonia Polanco. Ha desarrollado las oficinas corporativas en México para grandes corporaciones nacionales e internacionales, como American Express® y L'Oréal®.

Grupo Frel aportará al patrimonio del Fideicomiso Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza.

**Grupo Central de Arquitectura.** Es un grupo con más de 15 años de experiencia en el diseño, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios en México. Central de Arquitectura ha sido reconocido a lo largo de su trayectoria tanto nacional como internacionalmente por sus proyectos de vanguardia. Algunos de dichos reconocimientos han sido otorgados por la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana y Travel+Leisure®, entre otros.

Desde 1997 han desarrollado más de 2,000 unidades habitacionales y han diseñado y construido más de 220,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable. Asimismo, en Playa del Carmen han construido el centro comercial Paseo del Carmen, así como el Hotel Deseo® y el Hotel Básico®. A partir del 2006, Central de Arquitectura se diversificó hacia el segmento comercial y conceptualiza los 'Urban Centers'. Dichos 'Urban Centers' con una alta calidad en su diseño y construcción buscan satisfacer las necesidades básicas de consumo, servicios y convivencia de la población, garantizando al visitante una experiencia única, práctica y comfortable. Actualmente Central de Arquitectura está desarrollando diversos proyectos comerciales a lo largo de la República Mexicana, incluyendo en los estados de Querétaro, Yucatán y Jalisco.

En el 2006, época en la cual se dedicaban principalmente a la vivienda, empiezan a percibir una saturación en dicho mercado, lo que conlleva a la decisión de diversificarse hacia otro nicho. Después de realizar un estudio de mercado, deciden iniciar el desarrollo de plazas de conveniencia, acercándose a los lugares de vivienda del consumidor, tratando de recuperar algo del concepto de 'centro de barrio', es decir, un lugar de convivencia para los habitantes de una misma comunidad. El primer desarrollo de este tipo lo llevaron a cabo en Puerto Vallarta en donde se construyó un edificio de departamentos con un centro comercial.

En el año 2008, Central de Arquitectura hace una alianza con la cadena Office Max® para construir centros comerciales e incluir en los mismos tiendas de dicha cadena. Así surgen sus dos primeros centros de conveniencia, uno en la ciudad de Xalapa y otro en Jurica. Con esta alianza deciden dejar totalmente la construcción de vivienda y especializarse en centros de conveniencia en todas sus áreas: financiera, inmobiliaria, diseño, construcción, equipamiento, comercialización y administración de los mismos. Su concepto de centros de conveniencia los engloban bajo la marca "Urban Center".

Actualmente Central de Arquitectura está desarrollando diversos proyectos comerciales a lo largo de la República Mexicana, incluyendo en los estados de Querétaro, Yucatán y Jalisco.

Los Fideicomisos Central de Arquitectura aportarán al patrimonio del Fideicomiso Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa.

Como se describe en otras secciones de este Prospecto, el Grupo de Control de la Fibra está integrado por tres diferentes grupos inmobiliarios y un grupo de Inversionistas Patrimoniales que, con anterioridad a las Transacciones de Formación, no habían tenido vínculos de negocios entre sí. El periodo previo a la Oferta ha servido para que estos grupos interactúen entre sí, conozcan y reconozcan las fortalezas de cada uno, y aprecien las sinergias esperadas por su integración. En reconocimiento de esta situación, en el proceso de toma de decisiones respecto de la conformación del portafolio de FSHOP y la determinación de los principios de su gobierno corporativo, se han tomado en cuenta las opiniones de cada grupo de aportantes en función de su experiencia en cada materia. Como parte de este proceso, los integrantes del Grupo de Control han tomado los siguientes acuerdos, mismos que han quedado reflejados en el Contrato de Fideicomiso y en el Fideicomiso de Control: (i) cuando algún integrante del Grupo de Control inicie el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario, invitará a los otros miembros a participar en el proyecto en cuestión, salvo que por cuestiones contractuales o de hecho anteriores no fuere posible, además de que los tres grupos inmobiliarios se han obligado a realizar sus mejores esfuerzos para brindar a FIBRA Shop la posibilidad de desarrollar relaciones de negocios similares a las que cada uno de dichos grupos tiene hoy en día con terceros; (ii) se ha decidido fortalecer los órganos corporativos de FIBRA Shop de tal forma que, en decisiones que pudieren generar conflictos de interés entre los integrantes del Grupo de Control, las decisiones sean tomadas por los Comités de Prácticas y/o de Nominaciones, según sea el caso, además de que para que el Comité Técnico adopte diversas resoluciones se requiere del voto de la mayoría o totalidad de los Miembros Independientes; y (iii) el comité técnico del Fideicomiso de Control está integrado por cuatro miembros, de los cuales cada uno ha sido designado por cada integrante del Grupo de Control, por lo que cada grupo tiene el mismo peso al interior del Fideicomiso de Control, sin perjuicio del voto de calidad en caso de empate del Presidente de dicho comité, el cual es designado por Grupo Cayón.

En cuanto a sus fortalezas y contribuciones a FSHOP, Grupo Caceba, S.A. de C.V., aporta su vasta experiencia en el mercado inmobiliario comercial en el Bajío, así como excelentes relaciones con cadenas comerciales que serán de gran utilidad para que las propiedades que el Fiduciario adquiera en el futuro cuenten con tiendas ancla o sub-ancla de reconocido prestigio que fomenten la afluencia de visitantes. Por su parte, la experiencia de Grupo FREL como constructores y operadores de desarrollos comerciales, habitacionales, de oficinas y mixtos en el Distrito Federal, Cancún, Los Cabos y otras ciudades del país será invaluable para que el Asesor y el Administrador puedan seleccionar a los mejores contratistas para llevar a cabo construcciones y remodelaciones que permitan a los Inmuebles propiedad de la Fibra mantenerse en la preferencia de los consumidores. Central de Arquitectura, por otro lado, aporta al Fideicomiso la oportunidad de identificar, adquirir e incluso desarrollar centros comerciales con conceptos innovadores y de diseño arquitectónico altamente atractivo. Además de las ventajas anteriores, la participación de Actinver como parte del Grupo de Control permitirá que FSHOP crezca a través de estrategias financieras disciplinadas y goce de acceso a los mercados de deuda y capitales mexicanos en condiciones atractivas. Todo esto, aunado a la voluntad de los diferentes integrantes del Grupo de Control de transitar de su actual esquema de negocios familiares o de sociedades cerradas con pocos inversionistas afines, a un modelo de negocios altamente institucionalizado y con obligaciones frente al público y las autoridades del



mercado de valores, establecerá las bases para que FSHOP pueda afianzarse como un exitoso vehículo de inversión inmobiliaria.

Los acuerdos entre los integrantes del Grupo de Control y sus fortalezas complementarias conforme a lo anteriormente descrito, su participación conjunta en el capital social del Asesor, y la asunción por parte de todos ellos de obligaciones de “lock-up” con vigencia de hasta cinco años respecto de los CBFIs que recibirán por sus aportaciones y mantendrán en el Fideicomiso de Control representan claros incentivos para que de forma conjunta enfoquen sus esfuerzos en beneficio de FSHOP y para que, adicionalmente, identifiquen propiedades susceptibles de ser desarrolladas de forma eficiente.

## **4.2 Descripción del Negocio**

### **4.2.1 Actividad Principal**

El Fideicomiso, recientemente creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

El Fideicomiso se constituyó de conformidad con la Legislación Aplicable y se tiene la intención de que le sea aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2013. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, anualmente (a más tardar el 15 de marzo) se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento, entre otros requisitos.

La Cartera Inicial estará integrada por 8 (ocho) Bienes Inmuebles. Como parte de las Transacciones de Formación, se incluirán operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los 8 (ocho) Inmuebles que conforman la Cartera de Aportación, recibirán un total de 181'049,225 CBFIs como contraprestación por dicha aportación. La Cartera de Aportación se integra por 8 (ocho) Bienes Inmuebles ubicados en 5 estados de México y en el Distrito Federal. Los Bienes Inmuebles (adquiridos y pagados) representan un 140,500.89 m<sup>2</sup> de superficie rentable y representan 489 Contratos de Arrendamiento.

La administración diaria del negocio estará a cargo del Administrador, quien contará inicialmente con aproximadamente de 10 a 15 empleados, con experiencia en la administración

de Inmuebles. La Fibra será asesorada por el Asesor, quien ayudará en la formulación e implementación de las estrategias financieras y de inversión. Ver sección “3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos” del presente Prospecto.

#### **4.2.2 Canales de Distribución**

No aplica.

#### **4.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

Cada uno de los Bienes Inmuebles de la Fibra cuenta con una marca propia. Los nombres bajo los cuales operan los Inmuebles que integran la Cartera de Aportación se encuentran debidamente registrados ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. Igualmente cuentan con un dominio de Internet.

En los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a la Cartera de Aportación, se incluyen como parte del activo a adquirirse, todos y cada uno de los registros marcarios y dominios de Internet existentes en relación con los Bienes Inmuebles, excepto por lo que se refiere a la marca ‘Urban Center’. Para el uso de dicha marca, el Fiduciario celebrará el convenio de copropiedad correspondiente con sus titulares.

#### **4.2.4 Principales Clientes**

Los locales comerciales que integran los Bienes Inmuebles se comercializan entre comerciantes dedicados al comercio detallistas principalmente al sector de la moda, prestadores de servicios como son bancos, a la industria del entretenimiento, entre otros.

La base de Arrendatarios de los Bienes Inmuebles se puede considerar como diversificada. Los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles, incluyen a importantes Tiendas Ancla, comercios detallistas, compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores.

Ninguno de los Arrendatarios ocupa más del 13% de la superficie rentable total. Al 31 de marzo de 2013, los diez mayores Arrendatarios de la Fibra (en términos de superficie rentable total) ocupan 37% de la superficie rentable total. Al 31 de marzo de 2013, el promedio ponderado de la vigencia de los arrendamientos de los Bienes Inmuebles es de 7 años.

#### **4.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria**

La Fibra estará sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal de la Fibra se calculará en términos del artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. De conformidad con el Fideicomiso se llevará a cabo la distribución de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal a Tenedores.

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 223 y 224 de la LISR, la LIETU y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2013.

## **Residentes en México.**

### *I. Distribución del Resultado Fiscal*

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

Respecto al IETU, cuando se realicen actividades por las que se deba pagar dicho impuesto, el Emisor deberá proporcionar a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, el resultado o el crédito fiscal del ejercicio de que se trate por las actividades por las que se deba pagar el impuesto realizadas a través del Fideicomiso, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs.

En el presente caso y en términos de lo dispuesto por la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013, el Emisor deberá proporcionar el monto del ingreso gravado en el ejercicio de que se trate derivado de las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través de la Fibra a cargo de los Tenedores de los CBFIs.

Dicho ingreso será el resultado de dividir el IETU a cargo determinado por el Emisor que corresponda a los Tenedores de los CBFIs, entre la tasa establecida en el artículo 1º de la LIETU.

De acuerdo con la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013, los Tenedores de los CBFIs en lugar del resultado o el crédito a que se refiere el primer párrafo del artículo 16 de la LIETU, considerarán como ingreso gravado con el IETU del ejercicio la parte del ingreso gravado que les corresponda conforme a la constancia respectiva que les emita el intermediario financiero que mantiene la custodia de los CBFIs.

Es importante resaltar que la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 señala que los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal referido en el artículo 11 de la LIETU o la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 94 de la LISR.

## *II. Enajenación de los CBFIs*

### *Personas físicas*

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 224 de la LISR.

### *Personas morales*

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

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

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

### *Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles*

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

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

#### *Otros Impuestos*

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

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

#### **Residentes en el Extranjero**

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De acuerdo con legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente, el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

#### *Convenios para evitar la doble imposición*

Las ganancias que obtengan los Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentas del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

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

Dado que los CBFIs se encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito quien deberá retener a los Tenedores el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, con excepción de que los Tenedores de los CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando eximido el Emisor de dicha obligación.

La retención que se realice a los Tenedores de los CBFIs se considerará como pago definitivo del ISR.

#### *II. Enajenación de los CBFIs*

Tomando en consideración que los CBFIs estarán colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de la BMV o por medio de los mercados reconocidos a los que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

En caso contrario, las enajenaciones de CBFIs estarán sujetas al pago de impuestos en México.

Cabe destacar que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs y que enajenen sus CBFIs a través de la BMV, pudieran estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier implicación fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá consultarse con sus respectivos asesores en materia fiscal.

#### *Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles*

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

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

#### *Otros Impuestos*

Un Tenedor no residente en México no se encontrará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a su tenencia de CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

#### **4.2.6 Recursos Humanos**

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Administrador, subsidiaria de la Fibra, será quien contrate directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Inicialmente el Administrador contará únicamente con 10 a 15 empleados.

#### **4.2.7 Información del Mercado**

##### **La Economía Mexicana**

Desde el 2010 la economía mexicana ha tenido un desempeño favorable cuando se le compara a Canadá, Estados Unidos u otros países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (“OCDE”). México ha experimentado un crecimiento más rápido en el PIB, menores tasas de desempleo e inflación moderada, lo cual es consistente con un crecimiento en el ingreso *per-cápita* sustentable. De conformidad con la OCDE, México continuará exhibiendo estas tendencias en el futuro próximo.

#### **Indicadores Macroeconómicos**

	<u>Inflación</u>				<u>PIB Tasas de Crecimiento en</u>				<u>Desempleo</u>			
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013(e)</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013(e)</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013(e)</u>
México	3.4	4.1	3.6	3.3	5.6	3.9	3.8	3.3	5.4	5.2	5.0	5.0
USA	3.1	2.1	1.8	2.0	2.4	1.8	2.2	2.0	9.6	8.9	8.1	7.8
Canadá	1.8	2.9	1.6	1.4	3.2	2.6	2.0	1.8	8.0	7.5	7.3	7.2
OECD	1.6	2.7	2.4	1.6	3.0	1.8	1.4	1.4	8.3	8.0	8.0	8.2

Fuente: OCDE Economic Outlook. [http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-outlook-volume-2012-issue-2\\_eco\\_outlook-v2012-2-en](http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-outlook-volume-2012-issue-2_eco_outlook-v2012-2-en)

Desde una perspectiva macroeconómica, el gobierno mexicano ha instituido y mantenido una política fiscal disciplinada y una prudente política monetaria por un largo período. Esta política ha creado un ambiente de bajas tasas de interés históricas y un apalancamiento manejable del sector público.

### Indicadores Financieros

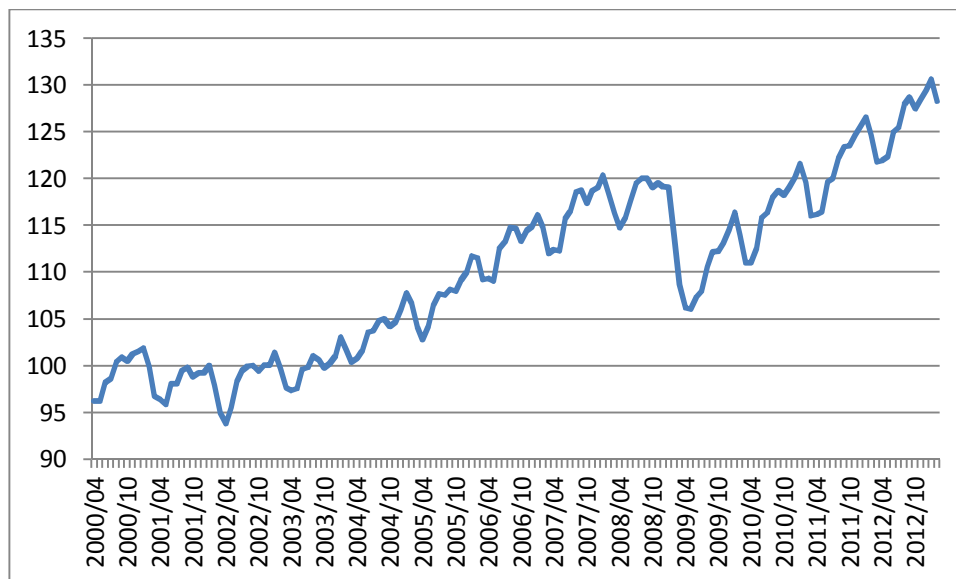
	<u>2012</u>	<u>2013 (e)</u>
Saldo del Sector Público (% del PIB)	-0.4	0.0
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-0.8	-1.2
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.6	1.6
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.3	4.6
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	34.0	----

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

[http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas\\_publicas\\_criterios/cgpe\\_2013.pdf](http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas_publicas_criterios/cgpe_2013.pdf)

México está beneficiándose de una serie de cambios estructurales introducidos a lo largo de dos décadas. El TLCAN es probablemente la más visible, sin embargo conviene mencionar también a la reforma del sistema de Seguridad Social; la reforma que otorga autonomía al Banco de México; la instrumentación de un régimen de cambio de divisas completamente flexible sin ninguna barrera cuantitativa o impositiva de flujos de capital extranjero. Adicionalmente, México esta aprovechando los beneficios de la caída en las tasas de dependencia asociado con una fase de transición demográfica en la cual la mayoría de la población ha alcanzado una edad reproductiva. El resultado es el surgimiento de una clase media más fuerte con mayor educación, productividad y poder de compra. Lo anterior apoya el mayor crecimiento de los sectores industrial y comercial en el contexto de una sociedad más abierta y democrática.

### Indicador Global de la Actividad Económica (2003=100)

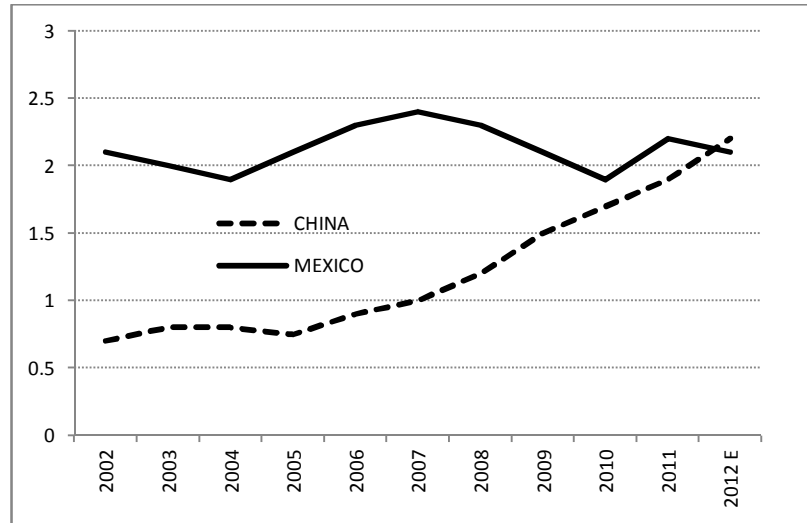


Fuente: INEGI <http://www.inegi.org.mx/sistemas/bie/>



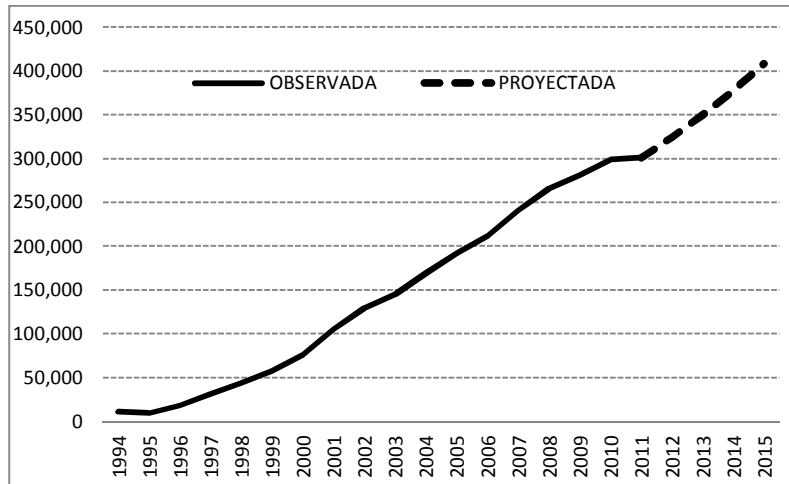
Las tendencias macroeconómicas positivas descritas anteriormente benefician los sectores inmobiliario y comercial del país. Después de haberse contraído en el 2009 como consecuencia de la crisis financiera internacional, la economía mexicana ahora está en etapa de recuperación. Desde el 2009, como se indica en la tabla anterior, el índice global de la actividad económica ha avanzado rápidamente, con un crecimiento acumulado de 19.24% desde su punto más bajo en 2009 a diciembre de 2012. El ambiente de relativamente baja inflación que resulta de una política monetaria prudente, aunado a la disciplina fiscal por parte del gobierno mexicano contribuye al crecimiento y estabilidad en el país y ha atraído inversión extranjera en el sector manufacturero, entre otros sectores de la economía. Adicionalmente, la competitividad del país ha mejorado sustancialmente junto con el aumento de las exportaciones en comparación con países asiáticos debido un tipo de cambio más competitivo, mayores costos de transporte y menor costo de mano de obra los cuales son diferencias entre México y estos países. Por ejemplo, de conformidad con un estudio de Boston Consulting Group, los salarios y prestaciones en China han incrementado 15% a 20% cada año en Dólares en la última década, mientras que los salarios y prestaciones en México, después de que se incrementaron entre 2003 y 2006, han disminuido pronunciadamente desde su punto más alto en 2006. Asimismo, la industria manufacturera en Estados Unidos ha estado sustituyendo el “*outsourcing*” con “*near-sourcing*” como resultado del aumento de la competitividad en México. En 2011, México represento más del 60% en las exportaciones de América Latina, superando la cantidad de mil millones de dólares en exportaciones diarias.

**Costo Unitario de la Mano de Obra  
(US\$ por hora)**



Fuente: Bureau of Labor Statistics.

**Acumulado de Inversión Extranjera Directa  
(Miles de millones de US \$)**

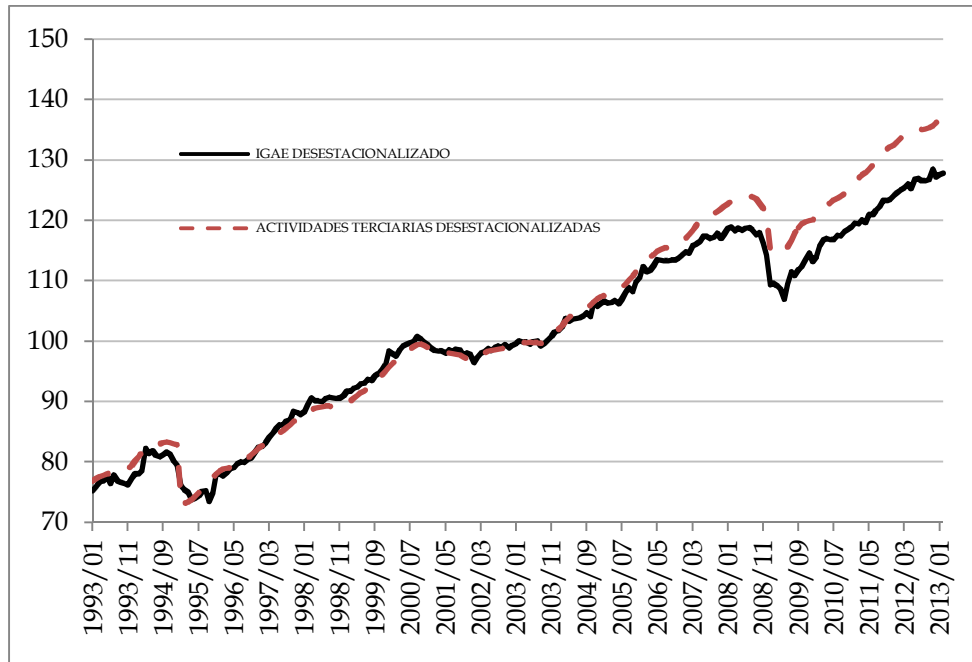


Fuente: Secretaría de Economía, ECLAC, y HVS.

<http://www.hvs.com/article/5328/mexicos-growing-need-for-business-oriented-branded-hotels/>

La inversión extranjera directa apoya a la actividad industrial y ayuda a estimular el crecimiento del empleo, el cual es importante para el sector comercial. Como se indica en la tabla anterior, México se ha beneficiado de un crecimiento estable de la inversión extranjera directa desde 1994. Desde su nivel más bajo de desempleo después de la crisis financiera del 2008, México ha generado más de 1.9 millones de empleos, recuperando así los niveles de empleo pre-crisis. De conformidad con el INEGI, la tasa de desempleo en México fue de 4.8% en julio de 2012.

*Actividades Terciarias vs. Economía Mexicana*  
(Índice 2003=100)

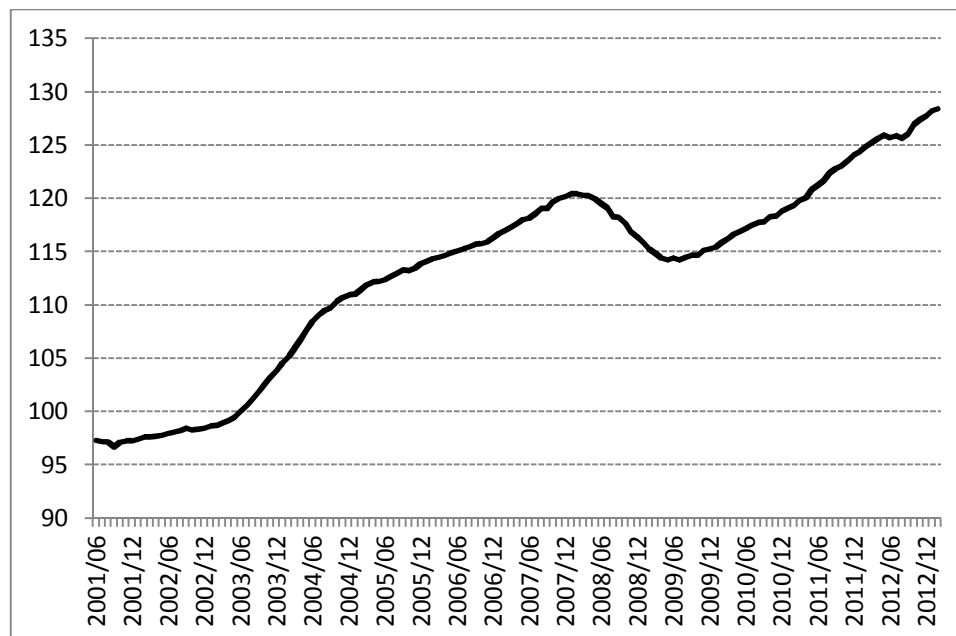


Fuente: INEGI.

El sector comercial y de servicios ha mostrado un desempeño muy favorable respecto del resto de la economía en los años recientes. Conforme al INEGI, el índice IGAE del sector terciario, el cual muestra el producto interno bruto del sector comercial y de servicios, muestra un crecimiento acumulado de alrededor de 7% mayor que el resto de la economía entre 2008 y 2012.

El sector comercial y de servicios en México, está recuperándose de la crisis económica internacional y crisis financiera que inició en 2008. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de ventas al por menor disminuyó 4.98% entre su punto más alto en 2008 y el 2009 recuperándose los niveles previos a la crisis hasta enero del 2010. Hoy en día el índice de actividad comercial en ventas al por menor se ubica 12% por encima del registrado en octubre del 2010.

*Índice de la Actividad del Sector Comercio en Ventas al Menudeo*  
*Serie Desestacionalizada*  
 (Índice 2003=100)



Fuente: INEGI

Adicionalmente, México esta aprovechando los beneficios de la caída en las tasas de dependencia asociado con una fase de transición demográfica en la cual la mayoría de la población ha alcanzado una edad reproductiva. El resultado es el surgimiento de una clase media más fuerte con una mayor productividad y poder de compra. Lo anterior apoya el mayor crecimiento de los sectores industrial y comercial en el contexto de una sociedad más abierta y democrática.

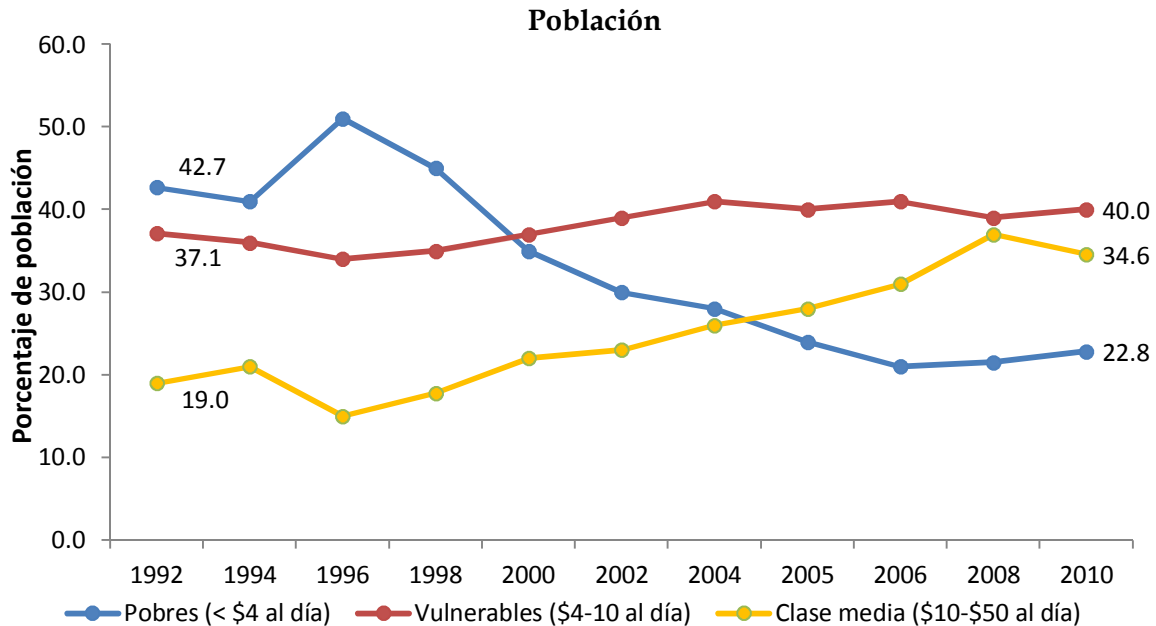
De acuerdo con información de la Comisión Económica para la América Latina<sup>4</sup>, la población con una edad entre 15 y 59 años en México pasó de representar el 58.2% del total en 1995 al 61.5% en el 2005. Se espera que ésta se ubique en 63.7% en el 2015 y en 63.3% en el 2025.

En efecto, un estudio reciente publicado por Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo<sup>5</sup> nos muestra que la Clase Media en México pasó de representar el 19% de la Población al 34.6%, mientras que la población en estado de pobreza paso del 42.7% al 22.8%. Se espera que ésta tendencia continúe en los años por venir aumentando la demanda por bienes y servicios que los consumidores obtendrán en el segmento comercial.

<sup>4</sup> La Transición Demográfica en América Latina, ECLAC, Banco Interamericano de Desarrollo. [http://www.eclac.org/Celade/SitDem/DE\\_SitDemTransDemDoc00e.html](http://www.eclac.org/Celade/SitDem/DE_SitDemTransDemDoc00e.html)

<sup>5</sup> Ortiz-Juarez, E. (2013) ¿Clasemediero?, Revista Humanum, PNUD, United Nations <http://www.revistahumanum.org/blog/clase-media-definicion-america-latina/>

### Estructura de la Población Mexicana por Segmento de Ingreso



Fuente: Ortiz-Juárez, E. (2013)

#### *Situación actual y perspectivas de crecimiento en el Segmento de Centros Comerciales*

El sector inmobiliario de centros comerciales ha experimentado cambios profundos entre el 2000 hasta la fecha.

*Crecimiento Acelerado.* Entre el 2000 y el 2005 las inversiones eran en centros comerciales de formato tradicional. Éstos centros comerciales de formato tradicional incluían normalmente la forma de un *fashion mall* o bien tiendas de autoservicio en formato “*stand-alone*” o bien complementadas por locales comerciales pequeños.

*Saturación.* A principios del 2005 y a finales del 2009, durante la crisis económica y financiera internacional, se registró saturación en el mercado de centros comerciales y, como resultado de la dificultad en la obtención de capital por los bancos y otras fuentes de financiamiento, se presentó una importante desaceleración de la inversión en el sector.

*Consolidación.* En 2011, inició el crecimiento de la industria de la FIBRA en México. Las FIBRA son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de la Fibra, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades diversificadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades.

*Innovación.* Respecto a la innovación, la Fibra pretende capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables en México. La industria inmobiliaria en el país ha

experimentado una fuerte recuperación en los últimos años. Una creciente clase media y una población joven serán los dos principales factores que conduzcan a un crecimiento estable en el consumo local. Creemos que lo anterior se traducirá en una creciente demanda para los espacios de los centros comerciales.

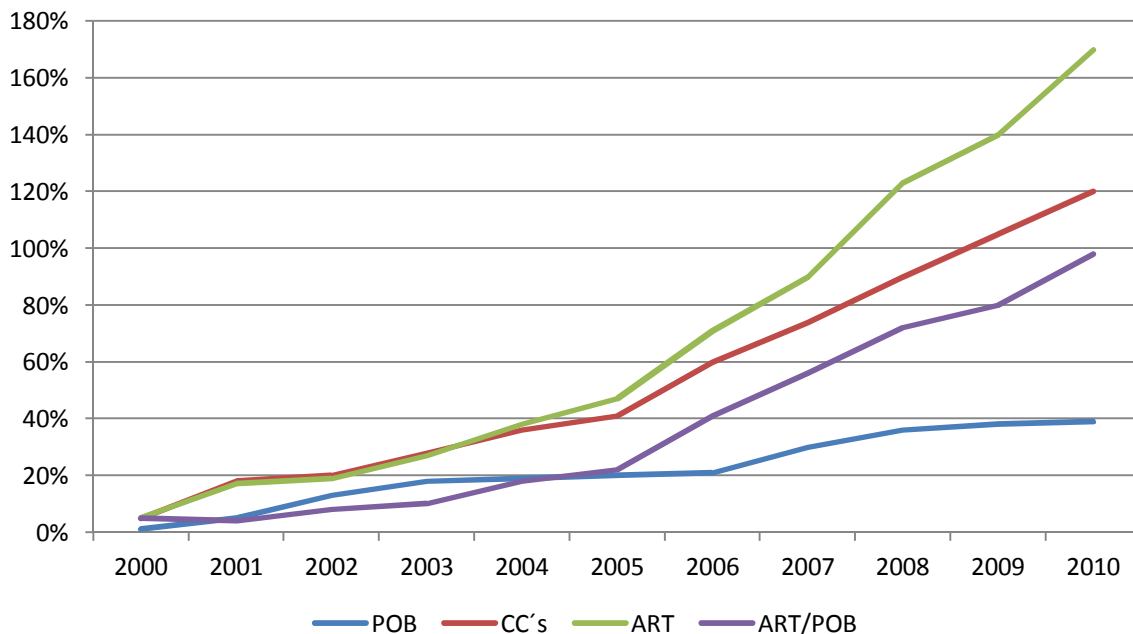
### *Evolución reciente del Sector Comercial en México*



### *Crecimiento Acelerado y Saturación*

Del año 2000 al 2009, la oferta de centros comerciales en el país aumentó un 180%, pasando de 293 a 534, lo que significa un crecimiento promedio anual de 6.2%. Este crecimiento superior al crecimiento demográfico del mismo periodo, que fue de 2.8% anual.

*Tasa de crecimiento acumulada del Inventario de Área Rentable en Centros Comerciales en México*

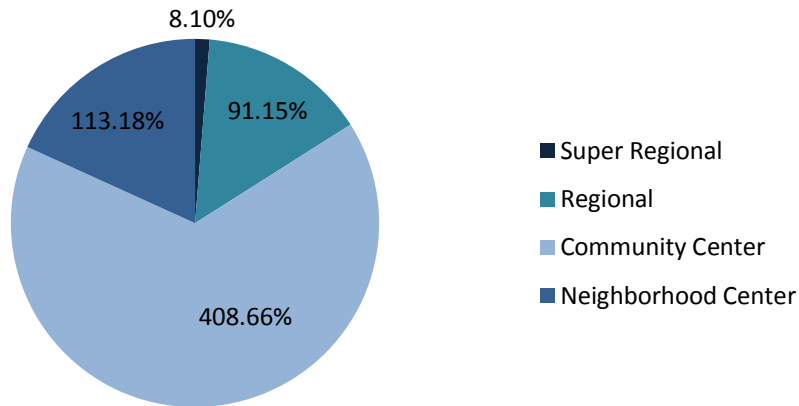


FUENTE: MAC Arquitectos Consultores, Revista: "CENTROS COMERCIALES EN MÉXICO: Situación actual y perspectivas de crecimiento."

De acuerdo con MAC Arquitectos Consultores, la sobredemanda de proyectos inmobiliarios retrasó la construcción de 28 centros comerciales que estaban proyectados a construirse entre 2010 y 2011, y se postergaron por aproximadamente un año. Además, provocó la cancelación, o al menos suspensión, de otras 27 plazas que en ese año estaban en proyecto. Asimismo, generó el endurecimiento de las políticas de aprobación de nuevos proyectos.

A finales de 2012, el número total de centros comerciales fue de 604 plazas, tan sólo un 13% más de lo que teníamos en 2008.

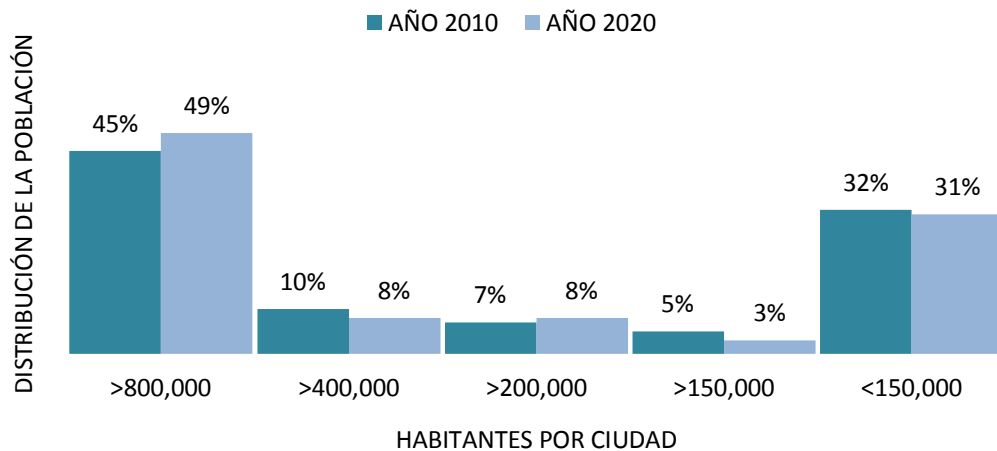
### CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN SEGÚN CATEGORÍA



FUENTE: MAC Arquitectos Consultores, Revista: "CENTROS COMERCIALES EN MÉXICO: Situación actual y perspectivas de crecimiento."

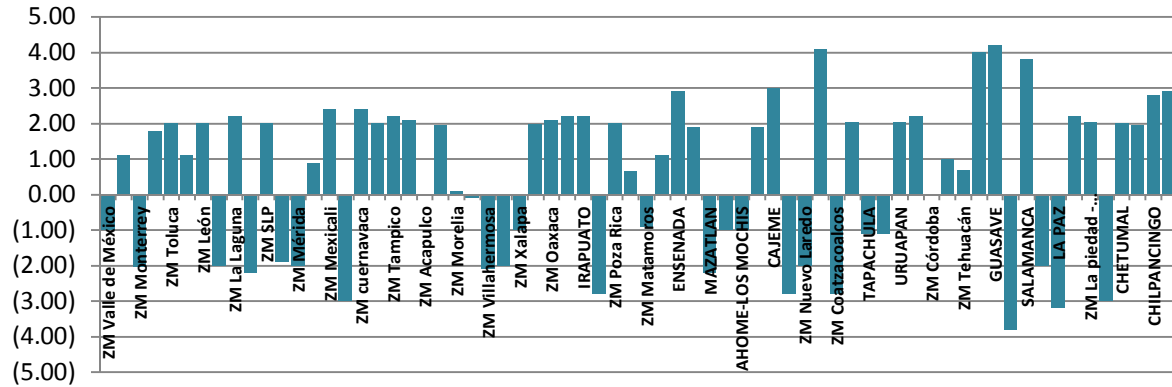
Mientras a nivel nacional se padecía del fenómeno de sobreoferta, cuando miramos a la composición regional de la relación entre disponibilidad y demanda se nota una posible demanda por espacio rentable no atendido. Se considera que derivado a la sobreoferta a nivel nacional y oportunidades de crecimiento y donde la experiencia y capacidad de Fibra Shop se traduce en una ventaja competitiva importante.

### PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA SEGÚN EL TAMAÑO DE LA CIUDAD



FUENTE: MAC Arquitectos Consultores, Revista: "CENTROS COMERCIALES EN MÉXICO: Situación actual y perspectivas de crecimiento."

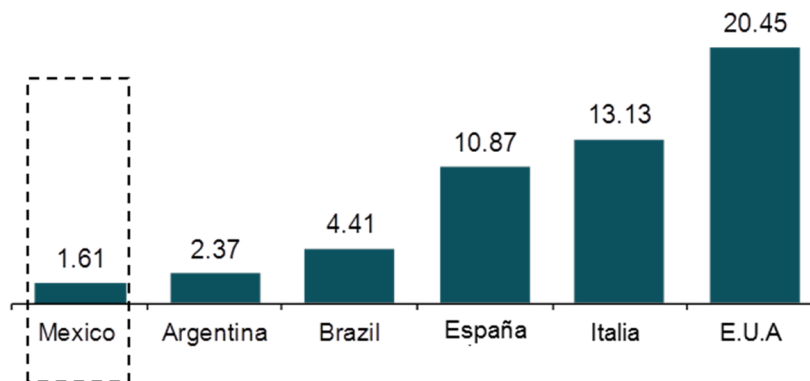
## ÍNDICE COMPARATIVO DE CAPACIDAD DE DESARROLLO PARA CENTROS COMERCIALES



FUENTE: MAC Arquitectos Consultores, Revista: "CENTROS COMERCIALES EN MÉXICO: Situación actual y perspectivas de crecimiento."

## BAJA DENSIDAD DE LA SUPERFICIE CUBIERTA

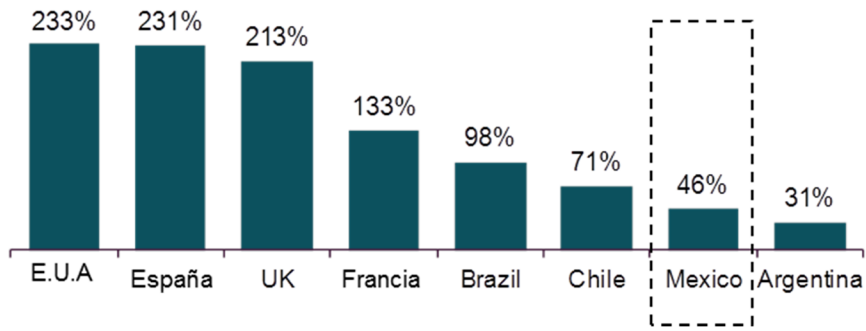
(Pies cuadrados de centros comerciales per capita)



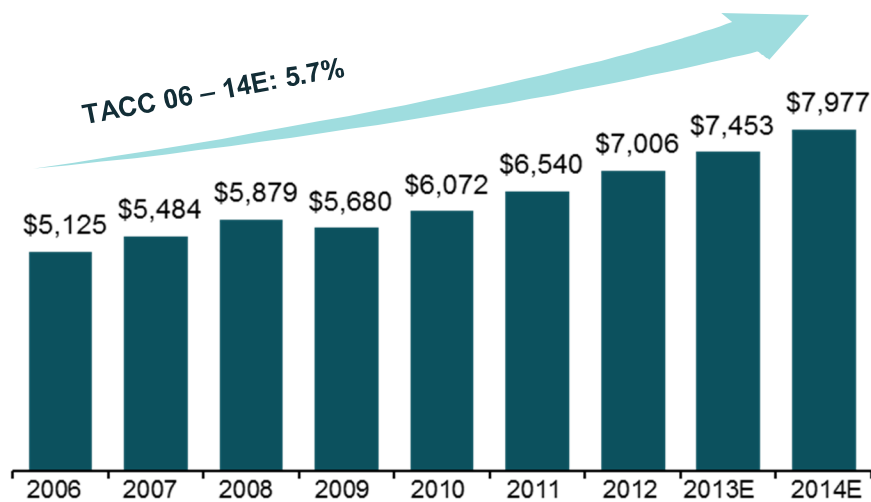


## 2012 PENETRACIÓN DE CRÉDITO

(Crédito local del sector privado como % del PIB)



## EVOLUCIÓN DE INGRESO DISPONIBLE



Fuente: Euromonitor, INEGI y World Bank

### Consolidación

Durante el 2009 se vivió una importante crisis económica y financiera que afectó particularmente las inversiones inmobiliarias en México, en ese mismo periodo se inició la creación de nuevos vehículos de inversión en el país a la industria inmobiliaria, los cuales son más sofisticados y están regulados por las autoridades financieras, como los Fideicomisos Listados de Bienes Raíces o FIBRAs y los Certificados de Capital de Desarrollo o CKD. Dichas figuras son altamente eficientes fiscalmente. Esto, aunado al cambio del régimen de inversión de

las Afores han contribuido a la aceptación que estos instrumentos han tenido entre el público inversionista.

La capitalización de mercado de las FIBRAS ha ido de cero a cerca de 111 mil millones de Pesos en 24 meses. Se espera ver que éste aumento continúe en los siguientes meses. La siguiente tabla muestra el número de FIBRAS en México desde su creación en 2011 hasta la fecha.

#### Industria de FIBRAS en México

	<u>Número de FIBRAS</u>	<u>Capitalización de Mercado</u>
Marzo 17, 2011	1	8,036 millones de Pesos
Enero 31, 2013	3	74,858 millones de pesos
Marzo 31, 2013	5	98,180 millones de pesos

Fuente: Bloomberg.com en las fechas mencionadas.

Finalmente, somos parte de la industria creciente de FIBRAS en México. La experiencia en los pasados 18 meses demuestra que las FIBRAS son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de la Fibra, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. Se considera que las FIBRAS en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

Entre las pocas FIBRAS existentes, FSHOP será la primera FIBRA especializada en centros comerciales en México.

#### *Innovación*

Como resultado del esperado aumento en la demanda de centros comerciales, es importante enfocarse en el desarrollo de proyectos en las ciudades con mayor demanda posible y la selección de mejores conceptos de proyecto que permitan diferenciar los nuevos centros comerciales de la oferta actual.

Parte del desarrollo de centros comerciales se enfoca en las ciudades pequeñas en las cuales anteriormente era difícil llevar un centro comercial; sin embargo, la creación de nuevos formatos de autoservicio y de complejos de cine permite vislumbrar el desarrollo de centros comerciales de pequeñas superficies a un gran número de poblaciones en todo el país. Los consumidores están respondiendo positivamente a fórmulas de multi plataformas, donde pueden satisfacer sus necesidades en centros comerciales de tamaño chico, medio y grande donde encuentran acceso a servicios, compras y entretenimiento en un mismo lugar.

Por otro lado, los Arrendatarios también cuentan con formatos de distinto tamaño para sus marcas. Hay tiendas departamentales con versiones grandes, medianas y chicas para acceder a los consumidores en múltiples ocasiones y frecuencias.

### *Comparativo Internacional*

A continuación se incluye una comparación respecto de la penetración de centros comerciales en México con sus principales socios comerciales (TLCAN) y el de una economía en desarrollo similar a la de México como es el caso de Brasil. En 2009, el área rentable total por número de habitantes en el caso de México es de 1.4, esto nos compara favorablemente con Brasil (0.52) pero se encuentra muy por debajo de los valores observados para Canadá y Estados Unidos (12.3 y 13.1, respectivamente).

#### COMPARATIVO INTERNACIONAL DE OFERTA COMERCIAL EN 2009

	MÉXICO	BRASIL	CANADÁ	ESTADOS UNIDOS
Población	107,122,328	188,431,782	33,856,945	307,006,550
Centros Comerciales	441	390	1,550	13,853
Área Rentable Total (sqf)*	149,618,210	97,951,490	417,016,683	4,228,954,310
Art Prom / Cc	339,270	251,158	269,043	305,274
Art / Hab	1.4	0.52	12.3	13.8

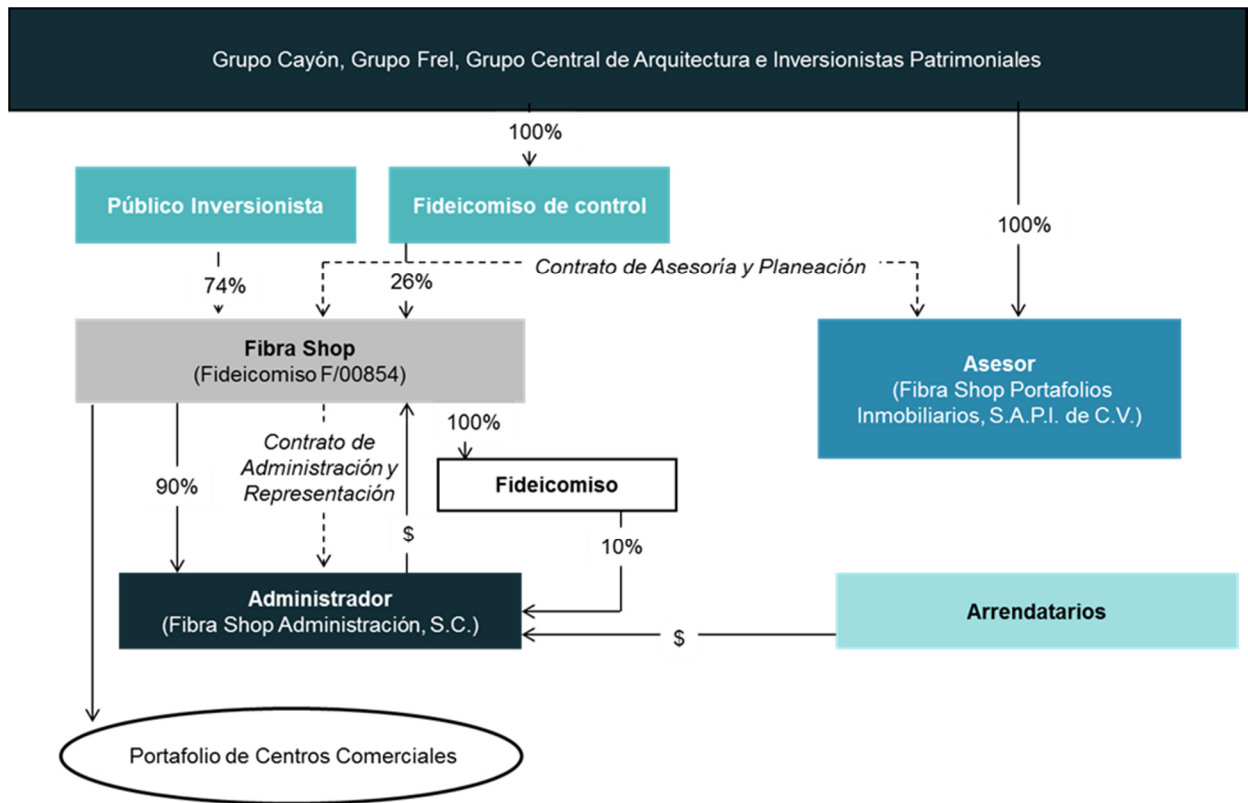
Fuente: Fact Sheet. ICSC.

\*Datos según inventario de Centros Comerciales de MAC Arquitectos Consultores.

\* Un metro cuadrado es equivalente a 10.764 pies cuadrados.

#### **4.2.8 Estructura Corporativa**

Inmediatamente después de la Oferta y las Transacciones de Formación, la Fibra tendrá la siguiente estructura:



#### 4.2.9 Descripción de los Principales Activos

##### Centros Comerciales “Súper Regionales”

###### “Plaza Cibeles” Irapuato, Guanajuato

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 178 Contratos de Arrendamiento; 56,065 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento, se encuentra en Boulevard a Villas de Irapuato 1443, Colonia Ejido de Irapuato, estado de Guanajuato, en una zona habitacional, y hotelera, así como oficinas y comercio, cuenta con 4 Tiendas Ancla.

##### Centros Comerciales “Regionales”

###### “Plaza La Luciérnaga” San Miguel Allende, Guanajuato

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 56 Contratos de Arrendamiento; 21,807 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento, se encuentra en Boulevard José Manuel Zavala Z. 175, Colonia La Luciérnaga, San Miguel Allende, estado de Guanajuato, en la zona de mayor desarrollo de la ciudad de San Miguel Allende, cercana a la salida a Celaya. Plaza La Luciérnaga cuenta con 4 Tiendas Ancla.

###### “Plaza Puerto Paraíso” Cabo San Lucas, Baja California Sur

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 99 Contratos de Arrendamiento; 33,893.40 m<sup>2</sup> de superficie rentable total y cuenta con estacionamiento. Plaza Puerto Paraíso se encuentra ubicado en Cabo San Lucas y se localiza en el extremo sur del estado de Baja California Sur. Plaza Puerto Paraíso cuenta con 2 Tiendas Ancla.

***“Kukulcán Plaza” Cancún, Quintana Roo***

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 75 Contratos de Arrendamiento; 31,136 m<sup>2</sup> de superficie rentable total y cuenta con estacionamiento (interno y externo). Kukulcán Plaza se encuentra localizada en el corazón de la zona turística de Cancún, sobre el Boulevard Kukulcán que atraviesa toda la zona turística. Kukulcán Plaza cuenta con 1 Tienda Ancla.

**Centros Comerciales “Comunitarios”**

***“Urban Center Jurica” Querétaro, Querétaro***

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 43 Contratos de Arrendamiento; 8,524 m<sup>2</sup> de superficie rentable; cuenta con estacionamiento. Una parte de dicho estacionamiento es propiedad común del condominio en que se ubica Urban Center Jurica. La otra parte del estacionamiento se ubica en un predio contiguo a este Urban Center, se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro en la Av. 5 de Febrero, que es la antigua carretera Querétaro-San Luis Potosí. Urban Center Jurica cuenta con 3 Tiendas Ancla.

***“Urban Center Juriquilla” Querétaro, Querétaro***

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 16 Contratos de Arrendamiento; 9,705 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento, se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro sobre Boulevard Ecuestre, Fraccionamiento “Residencial Caletto” Etapa Uno, próximo al circuito de entrada a la zona residencial del poblado de Juriquilla. Urban Center Juriquilla cuenta con 2 Tiendas Ancla.

***“Urban Center Condesa Durango” México, Distrito Federal***

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 4 Contratos de Arrendamiento; 1,454 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento. Se encuentra ubicado en la ciudad de México, Distrito Federal, sobre la calle de Durango en la colonia Roma, en una zona de uso comercial, oficinas y habitacional. Debido al tamaño de Urban Center Condesa Durango, ésta no cuenta con Tiendas Ancla.

***“Urban Center Xalapa” Xalapa, Veracruz***

Este centro comercial cuenta al 31 de marzo de 2013 con 18 Contratos de Arrendamiento; 8,548 m<sup>2</sup> de superficie rentable y cuenta con estacionamiento, se encuentra ubicado en la zona metropolitana de la ciudad de Xalapa, Veracruz, con fácil acceso por Avenida Lázaro Cárdenas,

una de las principales vías de comunicación que atraviesa la ciudad de extremo a extremo. Urban Center Xalapa cuenta con 2 Tiendas Ancla.

A continuación se incluyen diversas tablas que reflejan información relativa a la Cartera de Aportación:

### Características físicas de los Bienes Inmuebles

La siguiente tabla refleja diversas características físicas de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial, incluyendo, metros cuadrados de terreno y construcción, así como los niveles (pisos) con los que cuentan los mismos. Para una descripción detallada de cada uno de los Bienes Inmuebles, favor de ver la sección "3. Estructura de la Operación - 3.2 Patrimonio del Fideicomiso - 3.2.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso (Cartera de Aportación)" de este Prospecto.

Nombre	Ubicación	Terreno (m <sup>2</sup> )	Construcción techada (m <sup>2</sup> )	Niveles	Fecha (Inicio Operaciones)
Plaza Cibeles	Irapuato	135,421.53	69,918.99	2	2002
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	97,842.95	29,210.00	1	2007
Urban Center Jurica	Querétaro	7,196.00 <sup>(1)</sup>	10,681.78	2	2010
Urban Center Juriquilla	Juriquilla	10,129.39	20,435.77	2 y un sótano para estacionamiento	2013
Urban Center Condesa Durango	Ciudad de México	1,031.25	1,918.26	3 y 1 semisótano para estacionamiento	2011
Urban Center Xalapa	Xalapa	13,591.00	10,843.98	2	2011
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	50,384.00	62,205.00 <sup>(2)</sup>	3	2002
Kukulcán Plaza	Cancún	30,107.89	66,083.00 <sup>(2)</sup>	3 y 1 sótano para estacionamiento	1992

<sup>(1)</sup> Únicamente se incluye área privativa (no incluye áreas comunes del estacionamiento de todo el condominio en el que está construido este Urban Center.)

<sup>(2)</sup> Se incluye toda la superficie adquirida y pagada.

### Descripción de los Bienes Inmuebles Estabilizados

La siguiente tabla refleja información relevante respecto a los Bienes Inmuebles 'estabilizados' al 31 de marzo de 2013:

Nombre	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Contratos de Arrendamiento
Plaza Cibeles	56,065	178
Plaza La Luciérnaga	21,807	56
Urban Center Jurica	8,524	43
Urban Center Juriquilla	9,705	16
Urban Center Condesa Durango	1,454	4
Urban Center Xalapa	8,548	18

<sup>(1)</sup> Incluye el propio y el que se utiliza en un predio contiguo.

### Descripción de los Bienes Inmuebles en Proceso de Estabilización

La siguiente tabla refleja información relevante respecto a los Bienes Inmuebles en proceso de 'estabilización' al 31 de marzo de 2013:

Nombre	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Contratos de Arrendamiento
Plaza Puerto Paraíso	33,893	99
Kukulcán Plaza	31,135	75

### Ingresos por Arrendamientos

La siguiente tabla refleja el monto estimado de rentas mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de marzo de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y diez años:

Año	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Condesa Durango	Urban Center Xalapa
2014	\$70'031,960	\$15'489,207	\$17'211,033	\$10'146,410	\$5'696,366	\$8'213,973
2015	\$56'602,953	\$12'264,766	\$13'829,380	\$10'146,410	\$5'696,366	\$7'909,304
2016	\$30'934,731	\$11'315,716	\$5'846,246	\$9'638,546	\$5'696,366	\$7'663,092
2017	\$24'108,323	\$5'246,586	\$2'699,714	\$9'638,546	\$3'127,298	\$5'246,631
2018	\$15'919,537	\$3'512,481	\$530,377	\$4'382,368	\$766,260	\$1'816,147
2019 y años posteriores	\$51'313,442	\$10'828,431	\$480,971	\$3'870,000	\$1'303,451	\$5'245,652

Año	Plaza Puerto Paraíso	Kukulcán Plaza
2013	\$49'494,974	\$53'676,204
2014	\$37'080,405	\$34'525,764
2015	\$20'953,883	\$24'976,404
2016	\$9'696,372	\$9'902,364
2017	\$6'657,499	\$7'325,364
2018 y años posteriores	\$3'929,714	\$20'669,292

#### 4.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tienen conocimiento el Fideicomitente y el Emisor, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. No obstante lo anterior, con fecha 15 de julio de 2013 se publicó información en diversos medios escritos y electrónicos relativa a controversias entre Grupo Caceba, S.A. de C.V. (antes Grupo Caceba, S.C.), MM Inmuebles, S.A. de C.V. (antes MM Inmuebles, S.C.), FGB Inmuebles, S.A. de C.V. (antes FBG Inmuebles, S.C.), GFRO Inmuebles, S.C. y Materiales Ruor, S.A. de C.V. (en adelante, conjuntamente, "Grupo Caceba"), por un lado, y la sociedad Constructora Aryba, S.A. de C.V., aparentemente controlada por miembros de las familias Arena Barroso y Arena Torres Landa (en adelante, "Aryba") se refiere a litigios relacionados con la propiedad del inmueble sobre el cual se encuentra edificado el centro comercial conocido como Plaza Cibeles.

Si bien existieron hace varios años acuerdos entre Grupo Caceba y Aryba para regular la entrega y forma de aportaciones para edificar construcciones en el inmueble mencionado (que en

aquella época era propiedad de un tercero), y para establecer las reglas conforme a las cuales se regiría la copropiedad de dichas construcciones, dichos acuerdos fueron dados por terminados toda vez que no se realizaron las aportaciones de recursos en efectivo antes mencionados. En otras palabras, no se configuró la copropiedad respecto de edificación alguna. Con posterioridad a la terminación mencionada, Grupo Caceba adquirió la propiedad de las edificaciones mencionadas (mismas que son hoy en día el centro comercial conocido como Plaza Cibeles) de un tercero denominado Construyo, S.A. de C.V. ("Construyo").

Aryba presentó una demanda mediante la cual solicitó se declarara la nulidad de los actos a través de los cuales se disolvió la copropiedad que se había contemplado, con el argumento de que dichos actos habían sido simulados (expediente C653/04, Juzgado Cuarto Civil de Partido de Irapuato), para efectos de lo cual Aryba argumentó que sí había efectuado las aportaciones a que se había obligado, y que era falso que Grupo Caceba había adquirido de Construyo las construcciones del centro comercial.

La sentencia que fue dictada por el juzgado mencionado incluyó una determinación de que no se acreditó la existencia de las aportaciones, toda vez que Aryba no exhibió la documentación correspondiente (es decir, la documentación comprobatoria). De esta sentencia se desprende que los actos atacados por Aryba no son simulados, sino verdaderos.

A la apelación de sentencia que promovió Aryba (Quinta Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, toca 344/2006), recayó sentencia que confirmó la sentencia de primera instancia antes mencionada.

Aryba promovió posteriormente un juicio de amparo directo en contra de la sentencia del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato (radicado bajo el número 570/07 ante el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito), el cual fue negado por las instancias de justicia federal, toda vez que la acción intentada por Aryba era improcedente. Con lo anterior, la sentencia original ha causado ejecutoria y constituye cosa juzgada.

Es importante añadir que, como parte de todo este proceso, se condenó a Aryba al pago de gastos y costas a favor de Grupo Caceba, mismos que fueron efectivamente pagados.

Finalmente, FSHOP no tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

#### ***4.2.11 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios***

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta y con motivo de las Transacciones de Formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BMV bajo la clave de cotización "FSHOP". Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Bienes Inmuebles.



Después de la Oferta y una vez concluidas las Transacciones de Formación, 397'225,962 CBFIs serán emitidos y entrarán en circulación 394'523,259 si se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación. De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de las deudas u obligaciones del Emisor.

Los CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs, (ii) recibir Distribuciones en Efectivo de la manera que lo autorice el Comité Técnico y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de la Fibra, todo de conformidad con lo previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya el Comité Técnico y sea autorizada su Oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso se pueden emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores no tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que se llegaren a emitir en un futuro.

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

La limitación de tenencia anterior aplica a (i) los CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que el Fideicomiso emita en el futuro, cuyos activos subyacentes sean CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de dichos CBFIs, (ii) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a los CBFIs, (iii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en el Fideicomiso, y (iv) CBFIs de que sean titulares una o más Personas que actúen conjuntamente como grupo.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs estarán inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y estarán listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Los CBFIs estarán representados en un solo Título el cual estará depositado en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

#### ***4.2.12 Dividendos / Política de Distribución***

Se tiene la intención de que a FSHOP le sea aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2013. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda entre otros requisitos.

La Fibra anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. La Fibra no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Para mayor información, favor de referirse a la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra - 4.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria” del presente Prospecto.

### **4.3 Administradores y Tenedores Principales**

#### **4.3.1 Comité Técnico**

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

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso se integra por Salvador Cayón Ceballos, Rafael Marcos Dayan, José Antonio Sánchez Ruiz y Adolfo Pérez Borja Siegrist. Al concluir la Oferta, el Comité Técnico, conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 35% (treinta y cinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Salvador Cayón Ceballos	Presidente
Rafael Marcos Dayan	Vocal
José Antonio Sánchez Ruiz	Vocal
Adolfo Pérez Borja Siegrist	Vocal
Guillermo Prieto Treviño*	Vocal
Francisco Javier Soní Ocampo*	Vocal
Héctor Ibarzabal*	Vocal

\*Miembro Independiente

En la primera sesión que celebre el Comité Técnico del Fideicomiso, se resolverá, entre otros asuntos, la designación de cada uno de los miembros suplentes de los miembros propietarios del Comité Técnico.

A continuación se presenta la biografía de los principales miembros del Comité Técnico de FSHOP.

**Guillermo Prieto Treviño.** Es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y realizó la Maestría en Administración Pública en la escuela de gobierno John F. Kennedy en la Universidad de Harvard. En 1982 fue asesor en la Dirección General de Política de Ingresos de la SHCP y de 1991 a 1994 fue Vicepresidente de Desarrollo del Mercado en la CNBV. Ocupó el cargo de Director General de Seguros y Valores en la SHCP de 1994 a 2000 y fue Presidente de la CONSAR de 2000 a 2001. El Lic. Guillermo Prieto Treviño fue Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de las empresas BMV, Indeval, MexDer, SIF ICAP, S.A. de C.V., Contraparte Central de Valores de México, S.A. de C.V., Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., Bursatec, S.A. de C.V., Corporativo Mexicano del Mercado de Valores, S.A. de C.V. y de SIF ICAP Servicios S.A. de C.V., del año 2001 a 2009.

Es miembro propietario de las juntas de Gobierno de la CNBV, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros y de la CONSAR. Asimismo, es miembro de los Consejos de Administración de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., Aseguradora Hidalgo, S.A., Agroasemex, S.A., Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. y Nacional Financiera, S.N.C.

**Francisco Javier Soní Ocampo.** Es Contador Público Certificado por la Universidad Iberoamericana (IBERO). Cursó el Programa para Desarrollo de Ejecutivos de la Universidad de Dartmouth. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo es socio de PricewaterhouseCoopers - México (PwC) desde julio de 2004, estuvo a cargo del Departamento de Auditoría en Informática hasta junio de 1997 y del Departamento de Auditoría y Asesoría de Negocios hasta junio de 2004. Es parte del Consejo Estratégico de la Red global de PwC y del Equipo de Liderazgo de la Región América. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo es miembro del Consejo Directivo de la American Chamber of Commerce de México, formando parte del Comité Ejecutivo como Vicepresidente de Finanzas y Tesorero. Asimismo, es tesorero de la Asociación de Cámaras Americanas de Comercio de Latinoamérica (AACCLA) y miembro del Comité de Finanzas de la Cámara Británica de Comercio. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, del Colegio de Contadores Públicos de México y de la Asociación Mexicana de Auditores de Informática. Fue miembro de la Junta de Honor del Colegio de Contadores Públicos de México. También es miembro del Instituto Mexicano de ejecutivos de Finanzas, habiendo formado parte de su Consejo Nacional Directivo y siendo actualmente vocal del Comité de Auditoría. Actualmente es consejero propietario y Presidente del Comité de Auditoría de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V.

**Héctor Ibarzabal.** Es SVP Director del Área Industrial, para Prologis México desde julio del 2008. Responsable de Inversiones, Desarrollo y Operaciones. Tiene a su cargo la operación de más de 15 millones de pies cuadrados de naves industriales, así como el desarrollo, construcción y comercialización de alrededor de 2 millones de pies cuadrados de propiedades industriales en base anual. Antes de incorporarse formalmente al Grupo AMB, y previo a la integración de G. Acción con el Grupo AMB, se desempeñó durante más de 10 años, como Director General Adjunto de G. Acción; grupo con el que colaboró por veinte años, y desde su fundación, en el año de 1988. En G. Acción ocupó diversos cargos entre los que se encuentran la Dirección de Finanzas, la Dirección de Desarrollo, y la Gerencia de Proyectos. Dentro de su trayectoria como profesional inmobiliario, profesional ha participado en la promoción, fondeo, adquisición, desarrollo y comercialización de más de 30 millones de pies cuadrados en edificios de oficinas, centros comerciales, proyectos residenciales, edificios de usos mixtos, parques y naves industriales. En Julio de 2008, participó activamente en la transacción de venta final de G. Acción a AMB Property Corporation. Con la integración se conforma AMB Property Mexico. Héctor Ibarzabal es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana, con una maestría en Dirección de Empresas por el IPADE.

Para ver las biografías de los señores Adolfo Pérez Borja Siegrist, Salvador Cayón Ceballos, Rafael Marcos Dayan, y José Antonio Sánchez Ruiz, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.8 Administradores u Operadores” del presente Prospecto.

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

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

- (i) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes que hayan sido designados en Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en este inciso (i), deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.
- (ii) Los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores.
- (iii) Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 35% (treinta y cinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

Los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán ser designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesaria que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados. La determinación de si un miembro del Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los integrantes del Grupo de Control y Personas Relacionadas de los mismos. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si es o son:

- (i) Directivos o empleados relevantes de los integrantes del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

- (ii) Cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los integrantes del Grupo de Control o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control;
- (iii) Accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control;
- (iv) Clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los integrantes del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los integrantes del Grupo de Control o de las Personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los integrantes del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control (según sea el caso) o de su contraparte;
- (v) Directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (vi) Personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y
- (vii) Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

### **Destitución de los miembros del Comité Técnico**

Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador conforme a los términos previstos en el Fideicomiso. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por integrantes del Grupo de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control. Los

miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los otros Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

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

### **Remuneración**

La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

### **Deberes de Diligencia, de Lealtad, y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico de la Fibra**

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de la Fibra. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a la Fibra o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de la Fibra y podrán ser entabladas por la Fibra o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la SHCP, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

### **Sesiones del Comité Técnico**

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.



Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

### **Facultades del Comité Técnico**

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

(a) Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y Representación, y cualesquiera otros actos, convenios y contratos.

(b) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes. Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes.

(d) Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, miembro del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

(e) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor y/o al Administrador, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Administración y Representación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.

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

(g) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

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

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

(j) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la totalidad de sus Miembros Independientes.

(k) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos.

(l) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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

(n) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y, en su caso, al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

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

(p) Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.

(q) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(r) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.

(s) Establecer el Comité de Nominaciones.

(t) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores.

#### ***4.3.2 Comité de Prácticas***

El comité de prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, incluyendo sin limitar las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas e integrantes del Grupo de Control.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

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

### 4.3.3 Comité de Auditoría

El comité de auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría tendrá, adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, incluyendo sin limitar, las facultades y atribuciones:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

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

(e) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

#### ***4.3.4 Comité de Nominaciones***

El Comité de Nominaciones se integrará inicialmente por 3 (tres) Miembros Independientes del Comité Técnico. En adelante, la Asamblea de Tenedores será responsable de la designación de 2 (dos) miembros adicionales del Comité Técnico para que éste pueda estar integrado hasta por 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deberán ser en todo momento Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente y al secretario del Comité de Nominaciones.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos 1 (un) año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así

como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Resolver acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

#### **4.3.5 Tenedores Relevantes**

Para información relativa a los principales Tenedores de CBFIs, favor de ver la sección “4. Descripción del Fideicomitente y la Fibra – 4.3 Administradores y Tenedores Principales” del presente Prospecto.

### **4.4 Otros Convenios**

#### **4.4.1 Resumen del Fideicomiso y Descripción**

##### **Fines del Fideicomiso**

Conforme a lo establecido en el artículo 223 de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 y 224 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus

Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

### **Órganos de Gobierno de la Fibra**

La Fibra ha establecido órganos de gobierno bien fortalecidos, a efecto de mantener un mayor equilibrio en la toma de decisiones en los casos en que se pudiera presentar un conflicto de interés, incluyendo sin limitar, modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, designación y remoción de funcionarios del Administrador, adquisición de Inmuebles propiedad de Partes Relacionadas, modificación a los Criterios de Elegibilidad, éstos deberán ser acordados por el voto calificado de los Miembros Independientes del Comité Técnico, excepto por las modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, en cuyo caso de requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

### **Tenedores**

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles; y (iii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

### **Obligaciones del Fiduciario**

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
- (c) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (d) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la

LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;

(e) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(f) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(g) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable;

(h) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras; y

(i) Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo.

### **Remoción y Sustitución**

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

### **Límite de Obligaciones del Fiduciario**

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.



#### 4.4.2 Principales Cláusulas del Fideicomiso

...

##### **Segunda.** Constitución del Fideicomiso.

2.01 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

...

**Cuarta.** Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las FIBRAS, por lo cual, las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR y se actualicen los supuestos para ello.

**Quinta.** Patrimonio del Fideicomiso. Constituyen o constituirán el Patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (i) La Aportación Inicial.
- (ii) Los Bienes Inmuebles Aportados.
- (iii) Los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento.
- (iv) Los Recursos Derivados de la Emisión.
- (v) Las cantidades derivadas del cobro de las Rentas.
- (vi) Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos.
- (vii) Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas.
- (viii) Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas.
- (ix) Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso.
- (x) Los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador.

- (xi) *Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita.*
- (xii) *Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.*

*En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula Quinta hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitución del Fideicomiso y al momento de su firma, por lo que cada una de las Partes conserva una copia del mismo que reciben a su entera conformidad. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo conforme se hagan aportaciones futuras al Patrimonio del Fideicomiso, así como con los rendimientos financieros que generen como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas de conformidad con los términos del presente Contrato, y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*

**Sexta. Fines del Fideicomiso.** *Conforme a lo establecido en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.*

*El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:*

- (a) *Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, así como cualquier otro registro que sea necesario o conveniente, su posterior Emisión, oferta pública y Colocación;*
- (b) *Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las autorizaciones que expida la CNBV, incluyendo ofertas públicas globales; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*

- (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en éste último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;
- (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la porción o tramo internacional de cualquier oferta global que el Fiduciario realice. Asimismo, llevará un registro de los tenedores, mismos que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV;
- (e) Emitir CBFIs a ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten simultáneamente con los CBFIs a ser emitidos para ser colocados en la oferta pública inicial que realice el Fiduciario, para efectos de su emisión será necesaria la instrucción del Comité Técnico Inicial (sin perjuicio de que el plan o planes que en el futuro se implementen en relación con dichos CBFIs requerirán forzosamente de la aprobación de la Asamblea de Tenedores); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión;
- (f) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- (g) Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- (h) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;
- (i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;

- (j) *Previo instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo ofertas globales, es decir, ofertas públicas en México respecto de las cuales exista, simultáneamente, una oferta a inversionistas en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*
- (k) *Recibir los Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores;*
- (l) *Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- (m) *Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
- (n) *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
- (o) *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
- (p) *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- (q) *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución;*
- (r) *Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- (s) *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- (t) *Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y*

*Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;*

*(u) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación;*

*(v) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*

*(w) Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*

*(x) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*

*(y) Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*

*(z) Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del presente Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;*

*(aa) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;*

*(bb) Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;*

(cc) *En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;*

(dd) *Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;*

(ee) *Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;*

(ff) *Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*

(gg) *Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que hubiere efectuado mediante oferta global con sujeción a lo previsto en las leyes aplicables de dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables;*

(hh) *Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;*

(ii) *Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos*

*celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;*

*(jj) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero;*

*(kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y Colocación de dichos Valores previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.*

*(ll) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;*

*(mm) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación;*

*(nn) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;*

*(oo) Proporcionar acceso al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábilés posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;*

*(pp) Proporcionar acceso al Asesor y al Administrador o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;*

*(qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas; y*

(rr) *En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.*

***Séptima. Emisión de los CBFIs.***

7.01 Emisión de los CBFIs. *El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo, CBFIs que se emitan para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción), completar su listado en la BMV, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.*

7.02 Tenedores de los CBFIs. *Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013.*

*Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles, incluyendo los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.*

...

***Novena. Asamblea de Tenedores.***

9.01 Asamblea de Tenedores. *La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso.*

9.02 Facultades. *La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el presente Contrato, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:*

(i) *Aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación, así como la emisión de CBFIs para los fines previstos en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior.*



- (ii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en este Contrato.
- (iii) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico).
- (iv) La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.
- (v) Remover o sustituir al Representante Común.
- (vi) Designar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- (vii) Aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen en todo caso por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación cualquier modificación al Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo la aprobación de comisiones pagaderas al Asesor que no se prevean en el formato de Contrato de Asesoría y Planeación que se adjunta al presente Contrato como Anexo "C".
- (viii) La Asamblea de Tenedores podrá destituir al Administrador y/o al Asesor cuando así lo determine con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (ix) Instruir todos los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América.
- (x) Autorizar la adopción e implementación de planes de compensación para empleados y funcionarios del Asesor y/o del Administrador basados en o que involucren CBFIs (ya sea a través de asignaciones gratuitas, asignaciones a un determinado precio u opciones de compra o suscripción).
- (xi) Respecto a Emisiones de CBFIs cuyo objeto sea ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, aprobar la Emisión correspondiente.
- (xii) Aprobar cualquier modificación al esquema de compensación y comisión del Administrador prevista en el formato de Contrato de Administración y Representación que se adjunta al presente Contrato como Anexo "B".

9.03 Funcionamiento. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo siguiente:

(a) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC aplicables en lo conducente, incluyendo en materia de quórum de instalación y de votación, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 (sesenta y ocho) de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

(c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(e) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar y fecha en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.

(f) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.

En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(g) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) designar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se

requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Asimismo, se requerirá del voto de los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación para aprobar resoluciones relativas a estos asuntos.

(h) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula 32.01 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y Planeación y del Contrato de Administración y Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.

(i) Salvo por los casos previstos en los incisos (g) y (h) anteriores y en la Cláusula 10.06 del presente Contrato, supuestos en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias por lo que las resoluciones de las mismas, para ser válidas, deberán ser adoptadas por mayoría de los votos presentes.

(j) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique éste último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder, firmada ante dos testigos.

(k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias de depósito, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle por escrito al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(m) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(n) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por

unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(o) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(p) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea.

(q) Salvo por lo dispuesto en el inciso (a) de la Cláusula 10.03, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación mediante oferta pública en México (o mediante ofertas globales), así como Emisiones de CBFIs para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior, en el entendido de que la Asamblea de Tenedores podrá delegar al Comité Técnico facultades para determinar las características específicas de dichas Emisiones.

(r) De conformidad con lo previsto en el inciso (x) de la Cláusula 10.03 de este Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de Emisión y Colocación de CBFIs, en el entendido de que dichas resoluciones del Comité Técnico deberán adoptarse con el voto favorable de los Miembros Independientes.”

9.04 Convenios para el Ejercicio de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

...

#### **Décima Quinta. Distribuciones.**

15.01 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

15.02 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

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

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

15.04 Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

...

**Décima Séptima.** Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;
- (d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*

(f) *De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima de este Fideicomiso;*

(g) *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*

(h) *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*

(i) *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;*

(j) *Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente Inicial, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.*

*El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevarán a cabo la contabilidad del Fideicomiso,*

*misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.*

*El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.*

*(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;*

*(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;*

*(m) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;*

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

*(o) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;*

*(p) Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo;*

*(q) El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes*

suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados; y

(r) Proporcionar al Representante Común toda la información que razonablemente éste le solicite por escrito en un plazo que no excederá de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de solicitud y que fuere necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

...

### **Vigésima Tercera. Derecho de Reversión.**

23.01 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble aportado de que se trate.

23.02 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles aportados a que se refiere la Cláusula 23.01 anterior, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

...

### **Vigésima Séptima. Obligaciones Fiscales.**

27.01 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la



*Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.*

*27.02 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:*

*(a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo.*

*(b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs.*

*(c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido.*

*(d) Cada Custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.*

*(e) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2013 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya.*

*(f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2013 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.*

*(g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

(h) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2013. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

(i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

(j) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

27.03 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

27.04 Contratación de Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula 27.02 y en la Cláusula 27.03 de este Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.

27.05 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

27.06 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el

*Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.*

...

#### **4.5 *Audidores Externos***

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited). No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría; (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta respectivo coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

#### **4.6 *Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés***

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, pudieran no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Una vez realizada la Colocación, Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel realizarán actividades que compiten con las actividades del Fideicomiso y en el futuro lo podrían seguir haciendo siempre y cuando se cumpla con el procedimiento para tales efectos que se establece en el Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Personas integrantes del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

Asimismo, conforme al Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, se establece que para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para el Fideicomiso como para los integrantes del Grupo de Control, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el miembro del Grupo de Control de que se trate, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del miembro del Grupo de Control dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el miembro del Grupo de Control en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble correspondiente.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión, los miembros del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. Para mayor información, favor de ver la sección *“3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos – (vii) Derechos de Preferencia y Reversión”* del presente Prospecto.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión y las Transacciones de Formación, los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, conjuntamente serán titulares de aproximadamente 26% (veintiséis por ciento) de los CBFIs en circulación; por lo que tendrán una influencia significativa en la Fibra. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Control. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores que participen del Fideicomiso de Control, tendrán, a través del mismo, la facultad de designar a la mayoría de los miembros del comité técnico de dicho fideicomiso y, mientras el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad del 11% (once por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el mismo tendrá la facultad de controlar la mayoría de las decisiones del Comité Técnico de la

Fibra, incluyendo la posibilidad de acordar emitir nuevos CBFIs cuando el valor de la emisión sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Ver sección *"1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo"* del presente Prospecto.

## Capitalización

La siguiente tabla presenta (i) la capitalización de la Fibra al 31 de marzo de 2013, y (ii) la capitalización sobre una base proforma ajustada tomando en consideración la Oferta, el destino de los recursos de la Oferta y las Transacciones de Formación.

Esta tabla debe leerse en conjunto con las secciones (i) “2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos”, (ii) “5. Información Financiera de la Cartera Inicial”, (iii) “5. Información Financiera de la Cartera Inicial - 5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor”, así como la información contenida en los Estados de Propósito Especial y la información financiera proforma y las notas correspondientes.

31 de marzo de 2013		
	Actual	Proforma (Ajustado)
	(Pesos)	
Deuda Total .....	0	303'640,157
Total CBFIs Tenedores .....	1	5,359'190,519
<b>Total Capitalización .....</b>	<b>1</b>	<b>5'662,830,676</b>

La información proforma antes descrita asume que 271'618,345 CBFIs fueron vendidos en la Oferta a un precio de \$17.50 M.N. por CBFI y que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida.

## **5. Información Financiera de la Cartera Inicial**

### **5.1 Información Financiera Seleccionada**

Las siguientes tablas presentan información financiera histórica respecto de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial e información seleccionada proforma combinada no auditada a dichos Bienes Inmuebles.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con los Estados de Propósito Especial y sus notas relacionadas incluidas en este Prospecto, por los periodos concluidos al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente, así como por los tres meses concluidos el 31 de marzo de 2013, así como con la sección “5.2 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de operación de los Bienes Inmuebles” de este Prospecto. Los Estados de Propósito Especial, y demás información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos. Los Estados de Propósito Especial incluyen los ingresos históricos y sólo ciertos gastos operativos respecto de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial. Los gastos operativos excluyen conceptos que no sean directamente atribuibles a las futuras operaciones respecto de los Bienes Inmuebles, dichos elementos son entre otros, la depreciación, los gastos derivados de intereses y los impuestos. Por esta razón, los Estados de Propósito Especial no pretenden ser una presentación completa de los Bienes Inmuebles en cuanto a ingresos y gastos, ni tampoco son representativos de las operaciones reales de dichos Bienes Inmuebles por los periodos presentados.

Los Estados de Propósito Especial incluidos en el presente Prospecto, fueron preparados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Auditor Externo del Fideicomiso.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma condensada no auditada al y por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012. Dichos estados financieros proforma no auditados derivan de los Estados de Propósito Especial de los Bienes Inmuebles y se presentan como si la Oferta y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo el 31 de marzo de 2013 por lo que respecta al balance general proforma condensado no auditado y el 31 de diciembre de 2012 y por los tres meses concluidos el 31 de marzo de 2013 por lo que respecta a los estados de resultados proforma de propósito especial no auditados. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma No Auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; (ii) impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iii) las comisiones estimadas por la administración y administración de los Bienes Inmuebles.

### **5.2 Informe de Créditos Relevantes**

Los créditos obtenidos de instituciones financieras se encuentran garantizados de la siguiente forma:

(i) Por lo que respecta a Urban Center Durango, Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Xalapa, los pagos de los créditos respectivos se encuentran garantizados mediante hipoteca y contrato de prenda sobre derechos de cobro de las rentas de dichos Inmuebles;

(ii) Por lo que respecta a Plaza Cibeles, los pagos de los créditos respectivos se encuentran garantizados mediante hipotecas, fideicomisos de administración y fuente de pago y contrato de prenda sobre derechos de cobro de las rentas de dicho Inmueble;

(iii) Por lo que respecta a Plaza La Luciérnaga, los pagos de los créditos respectivos se encuentran garantizados mediante hipoteca y fideicomiso de administración y fuente de pago.

Los financiamientos mencionados anteriormente fueron contratados con BBVA Bancomer, Scotiabank Inverlat, S.A. y Metlife México, S.A. Una vez que los créditos con BBVA Bancomer, Scotiabank Inverlat, S.A. y MetLife México, S.A. sean liquidados con parte de los recursos de la Oferta Primaria Global, entonces todas las garantías serán liberadas, para lo cual los acreditantes otorgarán su consentimiento por escrito.

Para mayor información, favor de referirse a la sección "3. Estructura de la Operación - 3.2 Patrimonio del Fideicomiso - 3.2.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo Ingresos".

### **5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor**

Usted debe leer la siguiente discusión junto con la sección "Información Financiera Seleccionada", los Estados de Propósito Especial de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial para los años que concluyeron el 31 de diciembre 2012, 2011 y 2010, respectivamente, así como por los tres meses que concluyeron el 31 de marzo de 2013 que aparecen en el presente Prospecto. En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta y las Transacciones de Formación. Estos efectos se reflejan en los estados financieros proforma que aparecen en el presente Prospecto.

#### **Información General**

El Fideicomiso, recientemente creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. FSHOP se constituyó el 21 de junio de 2013 y se prevé pagar impuestos como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con el año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2013. La Fibra estará administrada por el Administrador y contará con la asesoría externa del Asesor.

Simultáneamente o lo más pronto posible a partir de que se lleve a cabo la Emisión, la Fibra llevará a cabo las Transacciones de Formación, en virtud de las que se consolidará la Cartera Inicial. La Cartera Inicial estará integrada por 8 (ocho) Bienes Inmuebles ubicados en 5 (cinco) estados de México y en el Distrito Federal (Plaza Cibeles, Plaza La Luciérnaga, Plaza Puerto Paraíso, Kukulcán Plaza, Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa). Como parte de las Transacciones de Formación, se incluye



operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los Bienes Inmuebles Aportados recibirán CBFIs como contraprestación por dicha aportación. Simultáneamente o poco después de que se lleve a cabo la Oferta, la Fibra planea expandir su cartera de Inmuebles, para lo cual el Asesor se encuentra en proceso de identificar oportunidades que pudieran hacer crecer el negocio de FSHOP.

Por lo que respecta a Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza, la Fibra no tiene obligación alguna de pagar la parte proporcional de la contraprestación que corresponde a los locales desocupados hasta que los mismos hayan sido efectivamente rentados a Personas que sean aceptables para la Fibra.

Al 31 de marzo de 2013, dichos Bienes Inmuebles se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta y registraron ingresos por rentas por la cantidad de \$214'336,504.00, en términos anualizados. Al 31 de marzo de 2013, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza tienen en su conjunto un total de 30,631 m<sup>2</sup> de superficie rentable no ocupada y el pago de la misma se realizará en pagos diferidos, conforme se describe en el presente Prospecto. Las siguientes tablas reflejan la información antes descrita, así como otra información de los Bienes Inmuebles al 31 de marzo de 2013:

### BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y PAGADOS)

Inmueble	Ubicación	Clasificación/ Formato	Año de Construcción/ Remodelación	No. de Contratos de Arrendamiento	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del total de la Cartera Inicial	Superficie rentable ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ocupación	Ingreso Total Rentas (al 31 de marzo de 2013)	Ingreso Total Rentas (Anualizada)	Renta Mensual por m <sup>2</sup> ( <sup>2</sup> )
Plaza Cibeles	Irapuato	Súper Regional	2002	178	56,065	40%	55,470.38	99%	\$16'098,848.00	\$64'395,392.00	\$171.45
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	Regional	2007	56	21,807	16%	15,867.10	73%	\$4'257,761.00	\$17'031,044.00	\$178.73
Urban Center Jurica	Querétaro	Comunitario	2010	43	8,524	6%	8,425.38	99%	\$4'881,272.00	\$19'525,088.00	\$206.23
Urban Center Juriquilla	Querétaro	Comunitario	2013	16	9,705	7%	7,047.34	73%	\$281,099.00	\$1'124,396.00	\$224.03
Urban Center Condesa Durango	Distrito Federal	Comunitario	2011	4	1,454	1%	1,454.12	100%	\$1'157,402.00	\$4'629,608.00	\$326.45
Urban Center Xalapa	Xalapa	Comunitario	2011	18	8,548	6%	5,411.54	63%	\$1'942,707.00	\$7'770,828.00	\$173.80
Plaza Puerto Paraíso <sup>(1)</sup>	Cabo San Lucas	Regional	2002 / En proceso de remodelación	99	18,660	13%	18,660.40	100%	\$13'321,659.00	\$53'286,636.00	\$344.83 <sup>(3)</sup>
Kukulcán Plaza <sup>(1)</sup>	Cancún	Regional	1992 / 2007 / En proceso de remodelación	75	15,737	11%	15,737.49	100%	\$11'643,378.00	\$46'573,512.00	\$325.75
<b>Total</b>				<b>489</b>	<b>140,500</b>	<b>100%</b>	<b>128,073.75</b>	<b>91%</b>	<b>\$53'584,126.00</b>	<b>\$214'336,504.00</b>	<b>\$242.62</b>

(1) Excluye la parte adquirida y que se pagará de forma diferida.

(2) No se consideraron los locales comerciales con renta variable ni Tiendas Ancla. Las Tiendas Ancla representan 42% del total del total de metros cuadrados de la superficie rentable.

(3) Calculado al tipo de cambio aplicable el 31 de marzo de 2013.

### BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y CON PAGO DIFERIDO)

Inmueble	Ubicación	Clasificación	Año de Construcción/ Remodelación	Superficie Rentable No Ocupada (m <sup>2</sup> )
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	Regional	2002 / En proceso de remodelación	15,233
Kukulcán Plaza	Cancún	Regional	1992 / 2007 / En proceso de remodelación	15,398
<b>Total</b>				<b>30,631</b>

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

La Fibra obtiene ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento. El impacto potencial a sus ingresos incluye la desocupación imprevista de la superficie rentable, superficie rentable que tarda más de lo esperado en volverse a rentar, retrasos en el pago de las rentas por los Arrendatarios, entre otros. Los costos de operación imprevistos que no pueden recuperarse de los Arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en los Contratos de Arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, también puede afectar a la Fibra. Los resultados operativos de la Fibra dependen sustancialmente de la capacidad de los Arrendatarios para hacer los pagos requeridos y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Con el fin de calificar como una FIBRA, la Fibra debe cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) organizarse como un fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria; (ii) al menos el 70% de sus activos deben estar invertidos en Inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sean desarrollados o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por el Período Mínimo de Inversión; y (iv) anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se debe distribuir al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores.

La Fibra no ha tenido ninguna actividad comercial desde su constitución, distinta a la aportación de \$1.00 M.N. (un Peso 00/100 Moneda Nacional) correspondiente a la aportación inicial y las actividades relacionadas con la Oferta y las Transacciones de Formación. En consecuencia, una discusión de los resultados de las operaciones de la Fibra no tendría sentido, y por ello se establece una discusión respecto a las operaciones históricas de los Bienes Inmuebles que constituyen la Cartera Inicial.

## **Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones**

### **Factores Macroeconómicos**

El negocio de la Fibra y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial se encuentran relacionados a las condiciones macroeconómicas en México, así como a condiciones macroeconómicas globales. En caso de una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en donde se ubican los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial o los principales mercados de los Arrendatarios, pudiera afectar la capacidad de la Fibra para renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, arrendar el superficie rentable

disponible, mantener o incrementar las Rentas y cobrar las Rentas en tiempo. La volatilidad en los mercados financieros pudiera afectar la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación en los tipos de cambios, lo que podría afectar la capacidad de la Fibra para adquirir nuevos Inmuebles o los precios a los cuales pudiera vender sus Inmuebles. Sin embargo, la Fibra cree que la calidad de sus Bienes Inmuebles y Arrendatarios, la diversificación de su portafolio en términos de geografía, tamaño de los Inmuebles y Arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

### **Ingresos por arrendamiento**

Los ingresos de la Fibra proceden, principalmente, de las Rentas provenientes de los Arrendatarios. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los Bienes Inmuebles que constituyen la Cartera Inicial y su cobrabilidad dependen principalmente ciertos factores, incluyendo:

- (i) Tasas de ocupación, incluyendo la capacidad de la Fibra para renovar los arrendamientos con los Arrendatarios actuales y rentar espacio disponible a nuevos arrendatarios;
- (ii) Tasas de las Rentas, incluyendo, la capacidad de la Fibra para mantener o incrementar las tasas de Renta para arrendamientos existentes, renovación de Arrendamientos y arrendamientos futuros.
- (iii) Tamaño de la superficie rentable, misma que podrá variar dependiendo de las adquisiciones y desarrollos de nuevos Inmuebles y la disposición y expansión de los Bienes Inmuebles actuales;
- (iv) Cobro de Rentas, que primordialmente depende de la condición financiera de los Arrendatarios y su capacidad de realizar los pagos a tiempo.

Al 31 de marzo de 2013, los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial se encontraban ocupados en un 91%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada al momento de la Oferta y el promedio de Renta por metro cuadrado era de \$242.62 M.N. (doscientos cuarenta y dos Pesos 62/100 Moneda Nacional). Las tasas de ocupación y Rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado, la superficie rentable industrial en las áreas donde se ubican los Bienes Inmuebles. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de Renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los arrendamientos de los Bienes Inmuebles prevén contractualmente aumentos en las Rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.

### **Vencimiento de Arrendamientos**

La capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que terminen afectará los resultados de las operaciones y la Fibra se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los Bienes Inmuebles, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de marzo de 2013, el promedio ponderado de la

vigencia de los arrendamientos de los Bienes Inmuebles es de 7 años. En 2014 vencerán 104 Contratos de Arrendamiento que representa un 22% del total de los Contratos de Arrendamiento celebrados al 31 de marzo de 2013.

### **Gastos de Operación**

Los gastos de operación generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Asimismo, la Fibra incurrirá en los siguientes gastos relacionados con la administración: comisiones del Asesor y honorarios relacionados con auditoría y contabilidad, impuestos y asesoría fiscal, honorarios y gastos del Fiduciario y Representante Común, valuadores independientes y otros gastos corporativos. Para información de las comisiones y pagos del Asesor, ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos” del presente Prospecto. Estos gastos no se incluyen en la discusión de ingresos descrita más adelante.

### **Tipo de Cambio**

Aproximadamente 11% de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial (específicamente Plaza Puerto Paraíso), en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares, el ingreso por Rentas en Pesos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del Dólar respecto al Peso.

#### **5.2.1 Resultados de la Operación.**

Los resultados de las operaciones a continuación descritos, se refieren a los ingresos históricos y a algunos gastos operativos de los 8 (ocho) Bienes Inmuebles que conforman la Cartera de Aportación. Los gastos operativos excluyen ciertos elementos que impactarán las operaciones futuras de los centros comerciales así como los futuros resultados de operación de la Fibra. Algunos de los elementos excluidos son depreciación, gastos por intereses e impuestos, entre otros.

Asimismo, una vez efectuada la Oferta y las Transacciones de Formación, se celebrarán los contratos con el Asesor y el Administrador en virtud de los cuales les pagarán ciertas contraprestaciones y reembolsos, respectivamente. Los resultados históricos de las operaciones descritas a continuación, no reflejan ninguno de estos conceptos de pago. Para mayor información respecto del Asesor y Administrador, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2.4 Contratos y Acuerdos” y la sección “3. Estructura de la Operación – 3.8 Administradores u Operadores” del presente Prospecto. Por las razones citadas anteriormente, los resultados de operación descritos a continuación no son necesariamente indicativos de los actuales resultados de operación de las propiedades durante los períodos presentados, ni tampoco son indicativos de los resultados de las operaciones que se espera reportar en el futuro.

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010  
(Pesos)**

**2012**

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraíso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamientos.....	\$ 66,831,934	\$ 17,089,588	\$ 45,639,073	\$ 54,118,775	\$ 19,484,551	\$ 260,249	\$4,639,665	\$ 3,516,077
Operación y Mantenimiento.....	15,038,564	3,610,450	24,462,090	23,116,379	4,363,851	39,037	1,361,114	893,144
Otros ingresos de operación.....	<u>4,451,771</u>	<u>534,378</u>	<u>2,674,847</u>	<u>7,394,318</u>	<u>4,366,234</u>	=	<u>91,121</u>	<u>-</u>
Total de ingresos.....	86,322,269	21,234,416	72,776,010	84,629,472	28,214,636	299,286	6,091,900	4,409,221
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento.....	15,716,585	5,300,501	28,479,255	29,202,839	5,038,352	19,655	1,842,515	499,733
Impuesto predial.....	446,499	71,487	602,419	549,624	204,420	153,327	34,437	48,406
Seguros.....	<u>559,159</u>	<u>114,655</u>	<u>156,573</u>	<u>326,982</u>	<u>174,346</u>	=	<u>26,246</u>	<u>79,186</u>
Total ciertos gastos.....	<u>16,722,243</u>	<u>5,486,643</u>	<u>29,238,247</u>	<u>30,079,445</u>	<u>5,417,118</u>	<u>172,982</u>	<u>1,903,198</u>	<u>627,325</u>
Ingresos en exceso a Ciertos Gastos.....	<u>\$ 69,600,026</u>	<u>\$ 15,747,773</u>	<u>\$ 43,537,763</u>	<u>\$ 54,550,027</u>	<u>\$ 22,797,518</u>	<u>\$ 126,304</u>	<u>\$4,188,702</u>	<u>\$ 3,781,896</u>

**2011**

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamientos.....	\$ 65,100,743	\$ 17,030,237	\$ 42,751,655	\$ 53,259,756	\$ 16,250,072	\$ -	\$ -	\$ 1,323,350
Operación y Mantenimiento.....	14,989,008	3,612,213	24,809,459	20,733,312	4,195,398	-	-	25,118
Otros ingresos de operación.....	<u>4,581,952</u>	<u>80,080</u>	<u>1,596,655</u>	<u>4,415,774</u>	=	=	<u>132,234</u>	<u>=</u>
Total de Ingresos.....	84,671,703	20,722,530	69,157,769	78,408,842	20,445,470	-	132,234	1,348,468
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento.....	\$16,581,955	\$ 5,555,762	\$ 27,855,840	\$ 25,298,065	\$ 4,921,673	\$ -	\$ -	\$ -
Impuesto predial.....	443,937	62,259	577,721	1,038,212	63,329	189,419	52,633	-
Seguros.....	<u>156,422</u>	<u>117,397</u>	<u>238,912</u>	<u>320,340</u>	<u>60,114</u>	=	<u>288,645</u>	=
Total ciertos gastos.....	<u>17,182,314</u>	<u>5,735,418</u>	<u>28,672,473</u>	<u>26,656,617</u>	<u>5,045,116</u>	<u>189,419</u>	<u>341,278</u>	=
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$ 67,489,389</u>	<u>\$ 14,987,112</u>	<u>\$ 40,485,296</u>	<u>\$ 51,752,225</u>	<u>\$ 15,400,354</u>	<u>\$(189,419)</u>	<u>\$(209,044)</u>	<u>\$ 1,348,468</u>

2010

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamiento .....	\$ 55,684,175	\$ 16,537,047	\$ 38,446,632	\$ 53,744,188	\$ 3,391,197	\$ -	\$ -	\$ -
Operación y Mantenimiento .....	12,857,494	3,431,936	25,011,470	25,463,340	745,248	-	-	-
Otros ingresos de operación.....	<u>5,034,180</u>	<u>18,302</u>	<u>996,228</u>	<u>4,689,085</u>	-	-	-	-
Total de Ingresos.....	73,575,849	19,987,285	64,454,330	83,896,613	4,136,445	-	-	-
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento .....	17,766,571	4,626,495	32,037,098	31,789,416	1,815,589	-	-	-
Impuesto predial.....	431,277	70,520	669,171	1,038,599	167,803	-	78,873	-
Seguros.....	<u>855,665</u>	<u>150,050</u>	<u>327,658</u>	<u>377,321</u>	<u>191,876</u>	-	-	-
Total ciertos gastos .....	<u>19,053,513</u>	<u>4,847,065</u>	<u>33,033,927</u>	<u>33,205,336</u>	<u>2,175,268</u>	-	<u>78,873</u>	-
Ingresos en exceso a ciertos gastos.....	<u>\$ 54,522,336</u>	<u>\$ 15,140,220</u>	<u>\$ 31,420,403</u>	<u>\$ 50,691,277</u>	<u>\$ 1,961,177</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (78,873)</u>	<u>\$ -</u>

**Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013 y 2012  
(Pesos)**

**2013**

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos por:								
Arrendamientos.....	\$ 16,098,848	\$ 4,257,761	\$ 11,643,378	\$ 13,321,659	\$ 4,881,272	\$ 281,099	\$1,942,707	\$ 1,157,402
Operación y Mantenimiento .....	4,481,162	946,632	5,910,482	4,795,035	1,084,222	42,165	422,809	281,787
Otros ingresos de operación .....	<u>1,101,106</u>	<u>-</u>	<u>404,038</u>	<u>1,167,325</u>	<u>1,613,170</u>	<u>-</u>	<u>499,534</u>	<u>-</u>
Total de Ingresos .....	21,681,116	5,204,393	17,957,898	19,284,019	7,578,664	323,264	2,865,050	1,439,189
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento .....	3,435,183	1,178,445	6,709,353	7,851,650	2,292,499	8,859	641,091	369,381
Impuesto predial .....	431,277	16,986	-	-	63,534	38,188	8,609	13,908
Seguros .....	<u>140,656</u>	<u>28,339</u>	<u>51,989</u>	<u>62,254</u>	<u>43,587</u>	<u>43,920</u>	<u>6,562</u>	<u>19,797</u>
Total ciertos gastos.....	<u>4,007,116</u>	<u>1,223,770</u>	<u>6,761,342</u>	<u>7,913,904</u>	<u>2,399,620</u>	<u>90,967</u>	<u>656,262</u>	<u>403,086</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos .....	<u>\$ 17,674,000</u>	<u>\$ 3,980,623</u>	<u>\$ 11,196,556</u>	<u>\$ 11,370,115</u>	<u>\$ 5,179,044</u>	<u>\$ 232,297</u>	<u>\$2,208,788</u>	<u>\$ 1,036,103</u>

**2012**

	Plaza Cibeles	Plaza La Luciérnaga	Plaza Kukulcán	Plaza Puerto Paraiso	Urban Center Jurica	Urban Center Juriquilla	Urban Center Xalapa	Urban Center Condesa Durango
Ingresos:								
Arrendamientos .....	\$15,178,519	\$ 4,668,740	\$10,326,602	\$ 13,437,895	\$ 5,195,650	\$ -	\$ 504,931	\$ 130,500
Operación y Mantenimiento.....	3,731,185	899,042	6,413,388	6,809,576	999,230	-	154,092	161,004
Otros ingresos de operación .....	<u>863,862</u>	<u>-</u>	<u>159,365</u>	<u>1,536,684</u>	<u>676,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de Ingresos .....	19,773,566	5,567,782	16,899,355	21,784,155	6,871,652	-	659,023	291,504
Ciertos gastos:								
Gastos de operación y mantenimiento .....	3,243,816	1,143,973	7,292,534	8,369,707	1,205,857	3,768	391,907	155,625
Impuesto predial .....	358,683	17,351	-	-	51,105	38,332	8,609	12,102
Seguros .....	<u>133,365</u>	<u>28,238</u>	<u>40,547</u>	<u>178,972</u>	<u>43,587</u>	<u>-</u>	<u>6,562</u>	<u>19,797</u>
Total ciertos gastos.....	<u>3,735,864</u>	<u>1,189,562</u>	<u>7,333,081</u>	<u>8,548,679</u>	<u>1,300,549</u>	<u>42,100</u>	<u>407,078</u>	<u>187,524</u>
Ingresos en exceso a ciertos gastos .....	<u>\$16,037,702</u>	<u>\$ 4,378,220</u>	<u>\$ 9,566,273</u>	<u>\$ 13,235,476</u>	<u>\$ 5,571,103</u>	<u>\$ (42,100)</u>	<u>\$ 251,945</u>	<u>\$ 103,980</u>



## **Plaza Cibeles**

### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$84'671,703 de Pesos, con un incremento del 15% comparado con los \$73'575,849 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a un ajuste en el valor de las rentas posterior a la crisis de los años 2008 y 2009. Periodos en los cuales dicho centro comercial apoyó a los Arrendatarios que tuvieron dificultades para cumplir con sus obligaciones contractuales.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$86'322,269 de Pesos, con un incremento del 1.9% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a las Rentas.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$21'681,116 de Pesos, con un incremento del 9.65% comparado con los \$19'773,566 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente al incremento del rubro otros ingresos operativos (el cual incluye los ingresos por arrendamientos de quioscos y otros espacios), así como al incremento de la inflación.

### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$17'182,314 de Pesos, con una disminución del 9.8% comparado con los \$19'053,513 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una eficiencia en los gastos de operación y mantenimiento y un ajuste en las primas de seguro.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fue de \$16'722,243 de Pesos, con un decremento del 2.70% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta disminución se debió principalmente a menores gastos de mantenimiento.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$4'007,116 Pesos, con un incremento del 7.28% comparado con los \$3'735,864 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente al incremento en el gasto por operación del estacionamiento y otros gastos varios.

## **Plaza La Luciérnaga**

### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$20'722,530 de Pesos, con un incremento del 3.68% comparado con los \$19'987,285 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a los arrendamientos y a un ligero aumento en la ocupación del centro comercial.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de 21'234,416 de Pesos, con un incremento del 2.47% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a otros ingresos derivados de eventos diversos llevados a cabo en el centro comercial a algunos ajustes en las Rentas de los Arrendatarios.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$5'204,393 de Pesos, con una disminución del 6.54% comparado con los \$5'567,782 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Esta disminución se debió principalmente a una ligera disminución en el ingreso por Rentas, de Contratos de Arrendamiento que se están renovando y que quedarán en los próximos meses.

#### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$5'735,418 de Pesos, con un incremento del 18.33% comparado con los \$4'847,065 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fue de \$5'486,643 de Pesos, con una disminución del 4.34% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta disminución se debió principalmente a una eficiencia en los gastos de operación.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$1'223,770 de Pesos, con un incremento del 2.88% comparado con los \$1'189,562 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a ligeros aumentos en los gastos de operación.

### **Plaza Puerto Paraíso**

#### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$78'408,842 de Pesos, con una disminución del 6.54% comparado con los \$83'896,613 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a una menor recuperación de gastos relacionados al agua helada.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$84'629,472 de Pesos, con un incremento del 7.93% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a mayores arrendamientos e incrementos inflacionarios de las Rentas e ingresos por espacios publicitarios.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$19'284,019 de Pesos, con una disminución del 11.48% comparado con los \$21'784,155 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Esta disminución se debió principalmente a una menor recuperación de gastos en alrededor de \$1'800,000.00 M.N., así como una baja en el ingreso por estacionamiento de \$500,000.00 M.N.

#### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$26'656,617 de Pesos, con una disminución del 19.72% comparado con los \$33'205,336 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a los gastos fijos de operación y ahorros en mantenimiento.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$30'079,445 de Pesos, con un incremento del 12.84% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente al costo de la mano de obra y pagos de energía eléctrica.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$7'913,904 de Pesos, con una disminución del 7.43% comparado con los \$8'548,679 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Esta disminución se debió principalmente a los gastos generales de mantenimiento y la implementación de un programa de ahorros.

#### **Kukulcán Plaza**

##### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$69'157,769 de Pesos, con un incremento del 7.30% comparado con los \$64'454,330 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a los incrementos en los arrendamientos.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$72'776,010 de Pesos, con un incremento del 5.23% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a los arrendamientos de locales y de espacios publicitarios.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$17'957,898 de Pesos, con un incremento del 6.26% comparado con los \$16'899,355 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a los arrendamientos de locales y de espacios publicitarios.

##### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$28'672,473 Pesos, con una disminución del 13.20% comparado con los \$33'033,927 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se debió principalmente a los gastos de operación y mantenimiento.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$29'238,247 de Pesos, con un incremento del 1.97% comparado con el ejercicio terminado el 31

de diciembre de 2011. Este incremento marginal se debió principalmente a gastos de mantenimiento y pagos de energía eléctrica.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$6'761,342 de Pesos, con un disminución del 7.80% comparado con los \$7'333,081 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Esta disminución se debió principalmente a el costo de la energía eléctrica.

### **Urban Center Jurica**

#### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$20'445,470 de Pesos, con un incremento del 394.28% comparado con los \$4'136,445 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a nuevos arrendamientos por incremento en la ocupación, así como a ingresos por mantenimiento.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$28'214,636 de Pesos, con un incremento del 38% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a nuevos arrendamientos, a la estabilización del centro comercial y a que se comenzó a cobrar el rubro de estacionamiento.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013, fue de \$7'578,664 de Pesos, con un incremento del 10.29% comparado con los \$6'871,652 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente al rubro de ingresos por mantenimiento y otros servicios.

#### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$5'045,116 de Pesos, con un incremento del 131.93% comparado con los \$2'175,268 de Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente al gasto por mantenimiento derivado del aumento en la ocupación.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$5'417,118 de Pesos, con un incremento del 7.37% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente al gasto por el mantenimiento del estacionamiento.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$2'399,620 de Pesos, con un incremento del 84.51% comparado con los \$1'300,549 de Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a que aumento el gasto por mantenimiento del estacionamiento.

### **Urban Center Juriquilla**

### *Ingresos Totales*

El total de los ingresos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, fue de \$299,286 Pesos, no es posible realizar un comparativo con los años anteriores debido a que este centro comercial inició operaciones en marzo de 2013.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$323,264 Pesos, no es posible realizar un comparativo con los años anteriores debido a que este centro comercial inició operaciones en 2012 posterior al primer trimestre.

### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$189,419 Pesos, que corresponden al pago del impuesto predial. No es posible comparar con el año 2010 debido a que no se cuenta con ningún gasto en este año.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$172,982 Pesos, con un decremento del 8.68% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este decremento se debió principalmente a un ajuste en el impuesto predial.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$90,967 Pesos, con un incremento del 116.07% comparado con los \$42,100 Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a la contratación de los seguros del centro comercial.

## **Urban Center Condesa Durango**

### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$1'348,468 Pesos por rentas y mantenimientos, y no es posible realizar un comparativo con los años anteriores debido a que este centro comercial no se encontraba en operaciones.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$4'409,221 Pesos, con un incremento del 226.98% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente a los arrendamientos por la ocupación del centro comercial, así como el ingreso por mantenimiento.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$1'439,189 Pesos, con un incremento del 393.71% comparado con los \$291,504 Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a los ingresos por arrendamientos y a que este trimestre la ocupación es del 100% y no así la del año pasado.

### *Total de Otros Gastos*

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 el centro comercial no presentó gastos debido a que no se encontraba en operaciones.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fue de \$627,325 Pesos, no es posible realizar un comparativo debido a que este centro comercial no se encontraba en operaciones antes de dicho periodo.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$403,086 Pesos, con un incremento del 114.95% comparado con los \$187,524 Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente al rubro de gasto por mantenimiento ocasionado por mayor ocupación.

### **Urban Center Xalapa**

#### *Ingresos Totales*

Los ingresos totales para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011 fueron de \$132,234 Pesos, por mantenimiento, y no es posible realizar un comparativo con los años anteriores debido a que este centro comercial no se encontraba en operaciones.

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$6'091,900 Pesos, con un incremento del 4,506.91% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debe al inicio de operaciones del centro comercial.

El total de los ingresos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$2'865,050 Pesos, con un incremento del 334.74% comparado con los \$659,023 Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a los ingresos por arrendamiento por el incremento en la ocupación del centro comercial, mantenimiento y estacionamiento.

#### *Total de Otros Gastos*

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$341,278 Pesos, con un incremento del 332.69% comparado con los \$78,873 Pesos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debió principalmente a que adicional al impuesto predial, se contrató el seguro del centro comercial, ya que no había iniciado operaciones el año anterior.

El total de otros gastos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fue de \$1'903,198 Pesos, con un incremento del 457.67% comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento se debió principalmente al inicio de operaciones del centro comercial.

El total de otros gastos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 fue de \$656,262 Pesos, con un incremento del 61.21% comparado con los \$407,078 Pesos para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012. Este incremento se debió principalmente a los gastos por

mantenimiento del centro comercial y del estacionamiento por incremento en la ocupación de la plaza.

### ***Obligaciones Contractuales***

Las obligaciones pro forma al 31 de marzo de 2013 son:

- a) Pago de impuestos sobre adquisición de Inmuebles que ascienden a la cantidad de \$261'000,000 Pesos, en los cuales no se tiene una fecha cierta para su realización. La citada fecha dependerá del momento en el que se vendan los inmuebles o se pierda el derecho de reversión de los mismos.
- b) Depósitos en garantía de los Arrendatarios que ascienden aproximadamente a \$42'640,157 Pesos, los cuales tendrían que ser devueltos en el momento en el que el Arrendatario respectivo decida no continuar con el arrendamiento del local respectivo. A la fecha no hay cancelaciones de contratos de ningún Arrendatario, por lo tanto no se cuenta con un estimado de cuando ser harían dichas devoluciones.

### ***5.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.***

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados con la Cartera Inicial, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras de los arrendatarios y comisiones por arrendamientos, (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades, (iii) gastos generales y de administración, y (iv) pago de impuestos. Adicionalmente, se requieren de fondos para Distribuciones que se esperan realizar a los Tenedores de CBFIs. La intención de la Fibra es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de la Fibra es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital y financiamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de la Fibra para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las Rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestro activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAS, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Bienes Inmuebles requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de los centros comerciales requerirán desembolsos de capital significativos. A este respecto, la Fibra debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de FIBRA. En caso que nuestro el neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por

dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si la Fibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse materialmente afectados.

### **Gastos y fondos de reserva**

Se mantendrán cada centro comercial que forma parte de la Cartera Inicial en buen estado y condición y de conformidad con las leyes aplicables y regulaciones y de los contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo, que será creado y administrado por nosotros y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos de rutina del capital serán administrados por nuestros operadores. Sin embargo, hemos aprobado derechos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada centro comercial que comprenden nuestra Cartera Inicial.

En ocasiones, algunos de los centros comerciales que conforman la Cartera Inicial podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales, áreas comunes y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un centro comercial, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por nosotros. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

### **Política de Distribución**

Conforme a lo previsto en el Oficio SAT a la Fibra le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR comenzando con el primer año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pretenden realizar las Distribuciones trimestralmente a los Tenedores. Se planea efectuar la primera Distribución correspondiente al período que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la presente Emisión a más tardar el 15 de marzo de 2014.

### **Inflación**

Se confía plenamente en el desempeño de los centros comerciales y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de los centros comerciales debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas.

### **Estacionalidad**



No se considera que el negocio de la Fibra esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

### **Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado**

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. El riesgo de mercado es la exposición a la pérdida resultante de los cambios en las tasas de interés, tipos de cambio, precio de mercancías y precios de las acciones. Aunque no esperamos tener alguna deuda pendiente al finalizar la Oferta y nuestras Transacciones de Formación, el riesgo del mercado primario al cual creemos que podríamos estar expuestos si incurrimos en alguna deuda significativa en el futuro es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés. Es posible que en un futuro participemos en un evento de cobertura en el que podríamos incurrir en deuda.

#### **5.4 Control Interno**

Adicionalmente a las prácticas de control interno que atestigua y recomienda el Auditor Externo, la Fibra ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

#### **5.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

##### **Políticas Contables Clave**

La discusión y análisis de la condición financiera y resultados de operación, se basa en los estados históricos de resultados y ciertos gastos de los Bienes Inmuebles que comprenden la Cartera Inicial. Asimismo, se ha presentado información financiera condensada proforma.

La preparación de la información financiera proforma e histórica requiere de estimaciones y presunciones que afectan los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de la preparación de dicha información financiera. Dichas estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica de la operación de los Bienes Inmuebles relacionados así como en diversos factores que la Fibra considera razonables bajo las circunstancias.

La Fibra continuará utilizando su experiencia y otros factores pertinentes para las estimaciones y presunciones según se relacione con la futura contabilidad de la Fibra. Los resultados actuales pueden diferir de las estimaciones incluidas en la información financiera proforma e histórica. Las políticas contables clave de los Bienes Inmuebles que conforman la Cartera Inicial se incluyen más adelante. También se ha incluido lo que se espera sean las políticas contables clave de la Fibra a partir de la Oferta y las Transacciones de Formación, las cuales se reflejan en los estados financieros condensados proforma.

### **Reconocimiento de Ingresos.**

Los ingresos por Rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los inmuebles, considerando la vigencia de los Contratos de Arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Nosotros iniciamos el reconocimiento de ingresos en la fecha de inicio de los Contratos de Arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros, mantenimiento y otros gastos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los Contratos de Arrendamiento.

### **Valor inicial de los Bienes Inmuebles aportados y adquiridos por la Fibra.**

La información condensada proforma incluida en este Prospecto presenta la información financiera tal y como si la Colocación y las Transacciones de Formación tuvieran lugar el 1 de enero de 2012 con respecto a los estados de utilidades integrales condensados proforma no auditados y al 31 de marzo de 2013 con respecto a los estados de posición financiera condensados proforma no auditados.

El criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un bien inmueble o cartera de inmuebles es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios:

- a. El número de terrenos y construcciones adquiridas.
- b. La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el bien inmueble, administración de los gastos de capital significativos asociados con los bienes inmuebles, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes

Arrendatarios relacionados con los mismos, y la obtención de nuevos Arrendatarios).

- c. Si el vendedor asigna su propia equipo de administración para administrar el bien inmueble y/o para llevar a cabo cualesquier procesos (incluyendo toda la administración relevante como la facturación, cobranza, proporcionar la información de la administración a los propietarios e información del Arrendatario).

La administración ha decidido que la adquisición de Bienes Inmuebles para la Cartera Inicial son adquisiciones de activos. Las adquisiciones de activos son considerados a valor razonable. El valor razonable fue determinado con base en valuaciones llevadas a cabo por valuadores independientes utilizando análisis de flujo de efectivo descontado.

Como contraprestación por los Bienes Inmuebles, la Fibra pagará a los Fideicomitentes Adherentes con CBFIs, así como para el caso de cierta superficie rentable no ocupada actualmente de dos centros comerciales (Plaza Puerto Paraíso y Plaza Kukulcán), un pago en efectivo será efectuado, cuando dicha superficie sea arrendada. Para fines de los estados de posición financiera condensados proforma, la administración considera que los dos centros comerciales serán completamente arrendados. Por consiguiente, la información financiera condensada proforma incluye un pasivo contingente con respecto al pago diferido de dichos dos Bienes Inmuebles.

La Fibra contabilizará por los Bienes Inmuebles como propiedades de inversión. Las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), las cuales la Fibra pretende aplicar en su información financiera, proporciona la opción de contabilizar para dichos montos ya sea un valor razonable o un costo histórico. La Fibra pretende contabilizar para las propiedades de inversión con base en un valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

### **Políticas Contables Futuras**

Por el periodo de constitución de la Fibra al 31 de diciembre de 2013 y en los periodos subsecuentes, la Fibra preparará un estado de posición financiera, estado de utilidades integrales, estado de variaciones en el capital y estado de flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

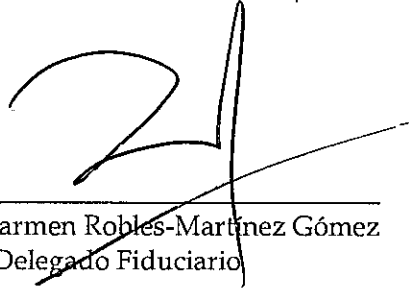
## **6. Personas Responsables**

De conformidad con lo previsto por la Circular Única de Emisoras, se presentan las siguientes declaraciones:

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

### EMISOR

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como  
fiduciario del fideicomiso número F/00854




---

María del Carmen Robles-Martínez Gómez  
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas.

## FIDEICOMITENTE

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.



---

Salvador Cayón Ceballos  
Director General



---

Gabriel Ramírez Fernández  
Director de Finanzas



---

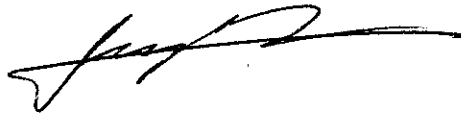
Abel García González  
Director Jurídico

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

#### INTERMEDIARIO COLOCADOR

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



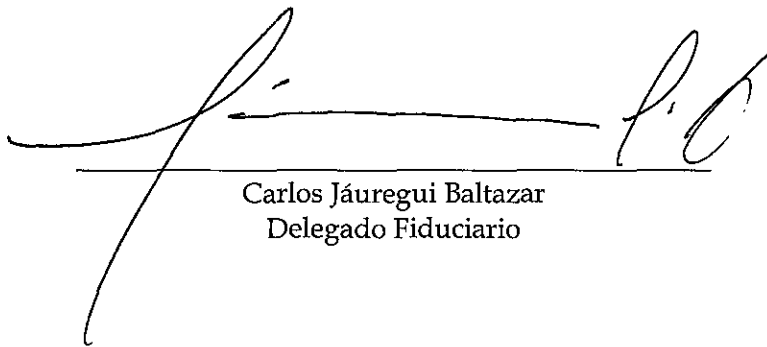
---

Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa  
Apoderado

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los CBFIs y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**REPRESENTANTE COMÚN**

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




Carlos Jáuregui Baltazar  
Delegado Fiduciario



El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**LICENCIADO EN DERECHO**

Forastieri y Roqueñí, S.C.



---

Eduardo Díaz de Cossío Hernández  
Socio

## Auditor Externo

México, D.F., a 11 de julio de 2013

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las siguientes propiedades por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, en proceso de ser contribuidas al Fideicomiso Irrevocable No. F/00854 (The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) ("la Emisora") fueron dictaminados con fecha 11 de enero de 2013 con respecto a Puerto Paraíso y Kukulcan Plaza, y 27 de febrero de 2013 con respecto a Urban Center Xalapa, Urban Center Condesa, Urban Center Juriquilla, Urban Center Jurica, Plaza Cibeles y Plaza Luciérnaga, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría:

<b>Propiedad</b>	<b>Ubicación</b>
Puerto Paraíso	Cabo San Lucas, Baja California Sur
Kukulcan Plaza	Cancún, Quintana Roo
Urban Center Xalapa	Xalapa, Veracruz
Urban Center Condesa	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Urban Center Juriquilla	Juriquilla, Querétaro
Urban Center Jurica	Jurica, Querétaro
Plaza Cibeles	Irapuato, Guanajuato
Plaza Luciérnaga	San Miguel de Allende, Guanajuato

(ii) los estados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las siguientes propiedades por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, en proceso de ser contribuidas al Fideicomiso Irrevocable No. F/00854 (The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) ("la Emisora") fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2013 con respecto a Puerto Paraíso y Kukulcan Plaza, y 1 de mayo de 2013 con respecto a Urban Center Xalapa, Urban Center Condesa, Urban Center Juriquilla, Urban Center Jurica, Plaza Cibeles y Plaza Luciérnaga, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría:

<b>Propiedad</b>	<b>Ubicación</b>
Puerto Paraíso	Cabo San Lucas, Baja California Sur
Kukulcan Plaza	Cancún, Quintana Roo
Urban Center Xalapa	Xalapa, Veracruz
Urban Center Condesa	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Urban Center Juriquilla	Juriquilla, Querétaro
Urban Center Jurica	Jurica, Querétaro
Plaza Cibeles	Irapuato, Guanajuato
Plaza Luciérnaga	San Miguel de Allende, Guanajuato

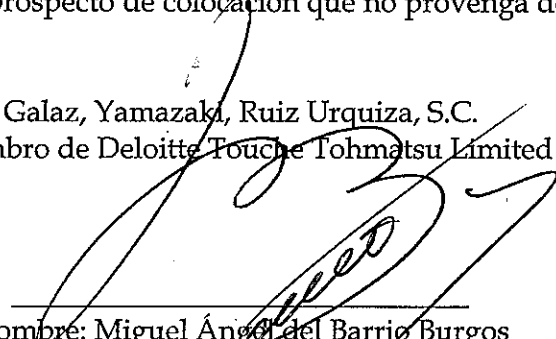
(iii) la información financiera proforma al 31 de marzo de 2013, y por el período de tres meses terminado en esa fecha y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 de la Emisora, fue sujeta a un trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de la información financiera proforma con fecha 11 de julio de 2013, con base en las Normas para Atestiguar establecidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y,

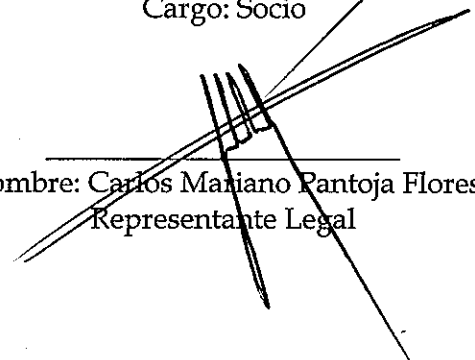
(iv) el estado de posición financiera al 21 de junio de 2013 (fecha de constitución) de la Emisora fue dictaminado con fecha 22 de junio de 2013 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría o revisión realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados o revisados, señalados en los párrafos anteriores, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o revisados.

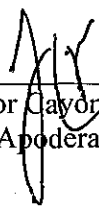
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

  
Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Cargo: Socio

  
Nombre: Carlos Mariano Pantoja Flores  
Representante Legal

**TENEDOR VENDEDOR**

Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V.

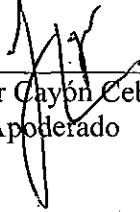


---

Salvador Cayón Ceballos  
Apoderado

**TENEDOR VENDEDOR**

Grupo Caceba, S.A. de C.V.

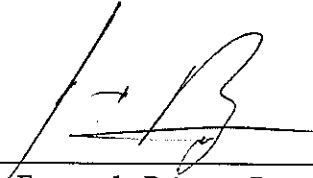


---

Salvador Cayón Ceballos  
Apoderado

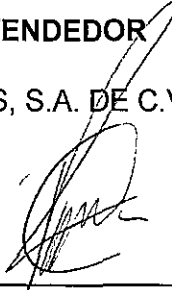
TENEDOR VENDEDOR

FBG INMUEBLES, S.A. DE C.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'LFB', is written over a horizontal line.

Luis Fernando Briones Guzmán  
Apoderado

**TENEDOR VENDEDOR**  
**MM INMUEBLES, S.A. DE C.V.**



---

Mauricio Martín Campos  
Apoderado

**TENEDOR VENDEDOR**



---

Ing. Ramón Marcos Sethon  
actuando por su propio derecho y en representación  
de Rafael Marcos Dayan



## TENEDORES VENDEDORES

Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario de los fideicomisos números 424/2003; 922/2008; 1180/2010; y 1004/2009



---

Salvador de la Llata Mercado,  
actuando en representación de Banca Mifel, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Mifel, en su carácter de fiduciario de los  
fideicomisos números 424/2003; 922/2008;  
1180/2010; y 1004/2009

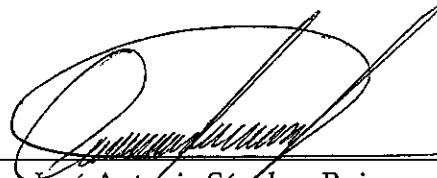
*[Esta hoja de firma corresponde a la firma de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario de los fideicomisos números 424/2003; 922/2008; 1180/2010; y 1004/2009, como tenedores vendedores en la oferta pública mixta (primaria y secundaria) de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, emitidos por el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces identificado con el número F/00854, no amortizables y sin expresión de valor nominal.]*

## TENEDORES VENDEDORES

Alan Guindi Lopata  
Alberto Levy Yermia  
Alfredo Ison Zaga  
Alicia Ronay Chayet  
Amín Guindi Lopata  
Daniel Nuri Pérez Ades  
Daniel Ronay Chayet  
David Levy Yermia  
Elías Achar Levy  
Elías Levy Cohen

Enrique Sánchez Ruiz  
Esther Guindi Lopata  
Fredelle Cassab Guindi  
Gabriel Simón Yermia Benrey  
Isaac Cherem Entebi  
Jacobó Dayan Duek  
José Alberto Cohen Alfie  
José Antonio Sánchez Ruiz  
José Blanco Esses  
José Cohen Cohen  
José Levy Adis

Julia Sánchez Ruíz  
María del Pilar Sánchez Ruiz  
Marcos Cherem Entebi  
Moisés Ison Zaga  
Rafael Blanco Esses  
Saúl Naftalí Entebi  
Sergio Ronay Chayet  
Vanny Miriam Guindi Lopata  
Victor Nahmad Achar  
Victoria Lopata Shejtman




Por: José Antonio Sánchez Ruiz,  
Cargo: Apoderado individual de cada uno de  
los Tenedores Vendedores aquí mencionados

*[Esta hoja de firma corresponde a la firma de José Antonio Sánchez Ruiz, apoderado de diversos tenedores vendedores en la oferta pública mixta (primaria y secundaria) de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, emitidos por el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces identificado con el número F/00854, no amortizables y sin expresión de valor nominal.]*

**TENEDOR VENDEDOR**

Ana María Sánchez Ruiz



---

**Por:** Francisco Lucia Salazar,  
**Cargo:** Apoderado individual del Tenedor  
Vendedor aquí mencionado

*[Esta hoja de firma corresponde a la firma de Francisco Lucia Salazar, apoderado de Ana María Sánchez Ruiz como tenedor vendedor en la oferta pública mixta (primaria y secundaria) de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, emitidos por el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces identificado con el número F/00854, no amortizables y sin expresión de valor nominal.]*

## **7. Anexos**

**7.1** *Estados financieros*

**7.2** *Opinión legal*

**7.3** *Título que ampara la emisión*

**7.4** *Contrato de Fideicomiso*

**7.5** *Oficio SAT*

**7.6** *Resumen Avalúos*

**7.7** *Reporte Auditoría Materia Ambiental*